RAPPORT FINANCIER ANNUEL 2017

S O M M A I R E

01 Attestation de la personne responsable du rapport financier annuel 2

02 Rapport de gestion 4

03 Comptes Consolides 70

04 Comptes Sociaux 119

05 Rapport sur le gouvernement d'entreprise 140

06 Rapports des Commissaires aux comptes 165

07 Ordre du jour de l'Assemblée Générale du 6 juin 2018 et Projet de résolutions 187

ATTESTATION DE LA PERSONNE RESPONSABLE DU RAPPORT FINANCIER ANNUEL

ATTESTATION DE LA PERSONNE RESPONSABLE DU RAPPORT FINANCIER ANNUEL
EXERCICE 2017

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 30 avril 2018



Eric Wuillai
Président Directeur Général

RAPPORT DE GESTION

ASSEMBLEE GENERALE MIXTE DU 6 JUIN 2018
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 2017 et soumettre à votre approbation les comptes sociaux et consolidés dudit exercice ainsi que diverses résolutions.

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

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

Propriétaire au 31 décembre 2017 d'un patrimoine foncier de 3 000 hectares, le Groupe intervient dès l'amont de la chaîne de création de valeur des marchés immobiliers en aménageant des quartiers d'ensemble, à vocation résidentielle ou d'activités économiques.

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

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

Le développement d'actifs majoritairement commerciaux de la Foncière par des acquisitions de fonciers ou d'actifs bien situés en totalité ou en partenariat (MEE) représente des relais de croissance à haut rendement hors terrains historiques.

Au travers de son activité de promotion immobilière, CBo Territoria propose la gamme de produits suivante :

- En habitat :
  - des terrains à bâtir,
  - des logements privés (villas et immeubles collectifs),
  - des logements sociaux.

Les logements privés sont commercialisés en « vente debout [1]» par des conseillers en gestion de patrimoine (« CGP ») mandatés par le groupe et basés en métropole, et en « vente assise » par les commerciaux du groupe, qui peuvent également faire appel à des agences immobilières. Le groupe propose par ailleurs un service de gestion des logements qu'elle a vendus.

Depuis 2009, le Groupe a instauré un partenariat avec la SHLMR, premier bailleur social à La Réunion, portant sur le développement et la vente de logements sociaux. La réalisation des logements reste toutefois soumise à la capacité de la SHLMR de financer les programmes identifiés.

- En immobilier professionnel :
  - des terrains à bâtir,
  - des locaux : bureaux, commerces et entrepôts.

Au travers de son activité de Foncière, CBo Territoria propose la gamme de produits suivante :

- En habitat :
  - des logements privés (villas et immeubles collectifs) qui sont voués à être revendus.
- En immobilier professionnel :
  - des locaux : bureaux, commerces et entrepôts.

Cette gamme de produits permet au groupe d'adresser les marchés suivants :

- Le marché de l'accession à la propriété dans le résidentiel:
  - la vente de biens neufs et anciens,
  - la vente de parcelles en lotissement et en diffus.
- Le marché de la location logements :
  - la location de biens neufs et anciens.
- Le marché de l'immobilier d'entreprise :
  - la vente et la location d'immobilier d'entreprise neuf et ancien.
- Le marché de l'investissement locatif :
  - la vente de biens neufs en vente debout.

Sur ce dernier marché, le groupe propose à des investisseurs (privés et personnes morales) de réaliser des opérations de défiscalisation en bénéficiant des dispositifs fiscaux en vigueur (loi Girardin IS, loi Pinel DOM).

Ces lois permettent aux investisseurs d'acquérir des logements neufs en réalisant des économies d'impôts s'ils respectent des conditions variables selon les dispositifs utilisés :

- Un engagement de location sur une durée allant de six à douze années,
- Un plafonnement du montant des loyers pour les lois Girardin IS et Pinel DOM,
- Un plafonnement des ressources des locataires pour les lois Girardin IS et Pinel DOM.

Un délai de mise en location doit être impérativement respecté selon les cas. Ce délai court à compter de la déclaration d'achèvement des travaux (DACT).

[1] Vente aux investisseurs privés via des réseaux de prescripteurs

La loi Pinel DOM initialement prévue jusqu'au 31 décembre 2017, reste en vigueur jusqu'au 31 décembre 2021 (signature de l'acte de vente avant le 31 décembre 2021 et achèvement des travaux dans les 30 mois à compter de la signature de l'acte de vente). En effet la loi de finances pour 2018 a entériné la prorogation du dispositif de défiscalisation Pinel pour 4 ans.

Le dispositif Girardin IS est en vigueur jusqu'au 31 décembre 2020.

1. SITUATION ET ACTIVITES AU COURS DE L'EXERCICE

CBo Territoria SA, ses filiales et participations, ont poursuivi leurs activités au cours de l'année 2017 conformément aux axes stratégiques de développement.

1.1 EN MATIERE DE VALORISATION FONCIERE ET D'AMENAGEMENT

Concernant les opérations d'aménagement à vocation tertiaire

- Sur la Zone d'aménagement concerté (ZAC) du « Portail » à Saint-Leu, plus de 19 hectares utiles sur un total de 21 hectares utiles correspondent à des terrains d'assiette d'opérations immobilières déjà réalisées (périmètre total de la ZAC de 30 hectares et potentiel total de 80 000 m² de surface plancher). Le potentiel restant concerne un dernier programme de logements et des parcelles à bâtir en immobilier professionnel.

Concernant les opérations d'aménagement à vocation résidentielle

- La ZAC « Beauséjour » à Sainte-Marie constitue le principal site de déploiement de l'activité du Groupe : cette ZAC à vocation d'habitat (potentiel constructible total de plus de 2 300 logements sur 12 ans) s'étend sur 78 hectares (dont CBo Territoria est propriétaire à hauteur de 65 hectares). Suite à la résiliation amiable du contrat de concession de la ZAC Beauséjour, le groupe continue l'aménagement de ses terrains en déposant des permis d'aménager. Au cours de l'année 2017, les travaux d'aménagement réalisés ont permis la mise à disposition de terrains constructibles sur lesquels cinq programmes de 223 logements au total et un projet de crèche ont été lancés en phase travaux en 2017. Le total des opérations achevées et en cours de construction au 31 décembre 2017 atteint ainsi plus de 1 400 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 et des commerces. Ces opérations représentent une mise en œuvre effective de 68 % du potentiel total de la ZAC.
- La ZAC « Cap Austral » à Saint-Pierre à vocation principale d'habitat s'étend sur 32 hectares. 40% des surfaces sont aménagées. 300 logements (et lots en terrains à bâtir) restent à réaliser.
- 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 hectares. Les premiers travaux d'aménagement ont été lancés en fin d'année 2010 pour la réalisation des premières voiries et d'un premier lotissement ; ils ont été temporairement suspendus en 2011-2012 suite à la demande de la Commune portant sur la renégociation de participations financières. Les travaux ont redémarré en 2013 et une nouvelle offre commerciale a été proposée en 2014. Les premiers programmes de logements sociaux ont été livrés en 2015 et 2016. En 2017, deux programmes de 65 logements au total et 29 lots en terrains à bâtir ont été lancés.
- La ZAC « Marie Caze » à Saint-Paul s'étend sur près de 30 hectares (dont 19 hectares en propriété historique de CBo Territoria, et 11 hectares acquis en 2012) pour un potentiel de 800 logements. Les travaux d'aménagement (première des deux tranches opérationnelles prévues) ont commencé depuis 2016. L'offre commerciale concerne

en 2017 trois programmes de 36 logements au total et un programme de 33 lots résidentiels à bâtir.

Concernant les autres terrains et sites maîtrisés

En immobilier d'entreprise, hors opérations d'aménagement CBo Territoria, le Groupe dispose d'un potentiel constructif résiduel proche de 14 000 m² dans le Quartier d'activités de La Mare à Sainte-Marie et d'un terrain de 1,6 hectare acquis en 2016 pour une opération de promotion immobilière entreprise, en partenariat à 50%.

Un parc d'activités est prévu d'être développé sur un terrain d'assiette de 11,4 hectares à Sainte-Marie.

Par ailleurs, un terrain de 5 hectares au Port, acquis en 2015, représente un axe de développement significatif à court-moyen terme en immobilier professionnel.

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

En synthèse sur les opérations d'aménagement et le potentiel constructif

Opération d'aménagement	Commune	Superficie opérations (hectares)	Durée de développement (Estimé)	Etat d'avancement Tx Amgt (/Surfaces - Terrains aménagés)	Dominante (/Programmes immobiliers)	Potentiel de Développement restant [1] (Estimé) Logts (et lots)	M² Surface Utile Activités
Le Portail	Saint-Leu	30 ha	2008-2018	99%	Immo. Professionnel	30	5 000
Beauséjour	Sainte-Marie	65 ha	2010-2022	68%	Immo. Résidentiel	1 020	5 000
Cap Austral	Saint-Pierre	32 ha	2009-2020	40%	Immo. Résidentiel	300	/
Roche Café	Saint-Leu	14 ha	2010-2020	60%	Immo. Résidentiel	160	/
Marie Caze	Saint-Paul	30 ha	2014-2025	25%	Immo. Résidentiel	550	1 000
Autres sites (quartier d'affaires Mayotte, parc commercial Le Port, …)	/	16 ha	2005-2022	100%	Immo. Professionnel	0	>= 44 000
Total Opérations Aménagement en cours		**187 ha**				**2 060**	**>= 55 000**

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

Les opérations d'aménagement en phase opérationnelle portent ainsi sur une superficie totale de plus de 187 hectares, pour un potentiel d'opérations immobilières restant à réaliser représentant 2 060 logements et plus de 55 000 m² de locaux professionnels. La maîtrise foncière résultant de ces opérations d'aménagement sécurise ainsi le plan de développement.

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

1.2 EN PROMOTION IMMOBILIERE

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

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

En promotion immobilière Habitat / Secteur privé

L'année 2017 est marquée par un rebond commercial en promotion de logements privés.

Immobilier résidentiel / Logement privé *En nombre de logements*	2015	2016	2017
Logements mis en chantier	37	24	185
Logements livrés	66	37	6
Logements en cours de travaux (Fin de période)	37	24	203
Logements vendus (« actés »)	72	40	83
Logements en cours de travaux, non vendus (Fin de période)	25	21	128
Dont Logements réservés	*2*	*13*	*59*
Logements achevés, non vendus (Fin de période)	17	5	0
Dont Logements réservés	*9*	*4*	*0*

Plusieurs programmes ont atteint le niveau de pré-commercialisation souhaité (40% à 50% du chiffre d'affaires total réservés) au cours de l'année. Ainsi, sept nouveaux programmes représentant 185 logements ont pu être engagés au cours de l'année 2017. Ces programmes sont géographiquement diversifiés (ils sont situés à Sainte-Marie, à Saint-Paul et à Saint Leu).

Le nombre de lots actés (ventes notariées signées) a doublé en 2017 (83 logements contre 40 en 2016).

Les stocks et encours (logements non vendus) au 31 décembre 2017 portent sur 128 logements, et correspondent essentiellement aux programmes dont les travaux viennent de débuter.

59 logements sur les programmes en cours de travaux bénéficient de contrats de réservation signés. Il n'y a pas de stock de produits finis au 31 décembre 2017. La commercialisation des 69 logements résiduels (non actés, non réservés) se poursuivra ainsi en 2018, dans un contexte favorable compte tenu de la prorogation du dispositif Pinel jusqu'en 2021.

En promotion immobilière Habitat / Secteur social

Immobilier résidentiel / Logement social *En nombre de logements*	2015	2016	2017
Logements mis en chantier	33	99	84
Logements livrés	73	77	-
Logements en cours de travaux (Fin de période)	107	77	183
Dont Logements réservés ou vendus	*107*	*77*	*183*
Logements vendus (« actés »)	33	99	84
Logements réservés (Net période)	108	-	163
Logements réservés (et « non actés », Fin de période)	108	36	115

L'activité sur ce segment retrouve un rythme courant de l'ordre d'une centaine de logements par an avec deux nouveaux programmes de 84 logements actés fin 2017. Le stock de contrats de réservation ressort à 115 logements sociaux fin 2017 contre 36 fin 2016.

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

Sur ce segment du logement social, l'activité est dépendante de l'avancement des dossiers sur le plan administratif et des dossiers de financement des bailleurs sociaux. Sur ce secteur, les contrats de réservation signés en année N font généralement l'objet de ventes notariées en N+1 (soit 12 à 15 mois après la signature du contrat de réservation, délai notamment nécessaire au bailleur social pour l'obtention de ses agréments et financements), avec un lancement en travaux dès cette vente actée.

En promotion immobilière Entreprise

La Promotion immobilière d'Entreprise a été marquée en 2017 :

- par la poursuite du chantier important relatif au Centre d'Affaires de Kawéni à Mayotte (la Caisse Générale de Sécurité Sociale de Mayotte, le Service Départemental d'Incendie et de Secours, et la crèche adjacente à la CGSS).
- par la vente d'un peu plus de 1 000 m² à un centre de dialyse sur ce même Centre d'Affaires à Mayotte. La première opération réalisée par CBo Territoria en dehors de La Réunion, à 95 % commercialisée, est ainsi un succès.
- par le démarrage des travaux d'une crèche de 700 m² à Beauséjour suite à la signature de la vente à l'Union Départementale des Associations Familiales (UDAF).
- par la vente de bureaux à Saint-Leu (ZAC Portail), à Sainte-Marie (Beauséjour) et à Saint-Pierre.

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

En matière de Ventes de Parcelles individuelles en lotissement résidentiel

Immobilier résidentiel / parcelles individuelles *En nombre de lots*	2015	2016	2017
Offre nouvelle (en commercialisation)	87	26	114
Lots vendus (« actés »)	31	48	81
Lots réservés (Net période)	28	90	82
Stocks Lots (fin de période)	95	87	120
Dont Lots réservés	*14*	*56*	*57*

L'offre disponible en 2017 s'est établie à 114 lots situés à Roche Café à Saint-Leu, à Marie Caze à Saint-Paul, à Roquefeuil à Saint-Gilles et à Sainte-Marie au lieu-dit la Convenance.

L'année 2017 est marquée par la poursuite de l'accélération de la commercialisation des parcelles:

- 81 parcelles vendues (*Vs* 48 parcelles vendues en 2016) ;
- 57 lots sous compromis sur un stock résiduel de 120 lots au 31 décembre 2017 (*Vs* un stock de 87 parcelles dont 56 sous compromis au 31 décembre 2016).

Cette offre diversifiée en lotissement constitue un produit complémentaire de l'offre développée en promotion immobilière logement. Il s'agit également d'un secteur fortement générateur de cash flow.

Concernant les Ventes d'Autres terrains

Sur cette activité ponctuelle consistant en la vente de divers terrains (grands terrains aménagés destinés à des usages spécifiques, offre en lotissements d'activités, petits terrains isolés), les ventes ont été réalisées à hauteur de 2,0 M€ en 2017 (*Vs* 1,0 M€ en 2016).

Synthèse Chiffre d'affaires Promotion immobilière

Le chiffre d'affaires en promotion immobilière (chiffre d'affaires comptabilisé en fonction du taux d'avancement technique et de la commercialisation pour les immeubles bâtis et constaté à la signature de l'acte de vente pour les Terrains) se décompose comme suit :

Chiffre d'affaires Promotion immobilière En M€	2015	2016	2017	Var.	Var. %
Promotion immobilière Habitat Privé	18,1	9,4	11,8	2,4	25%
Promotion immobilière Habitat Social	12,9	7,7	12,9	5,2	67%
Promotion immobilière Entreprise	9,9	17,4	19,8	2,5	14%
Total Promotion immobilière Immeubles bâtis	**40,9**	**34,5**	**44,5**	**10,0**	**29%**
Ventes de parcelles à bâtir Habitat	4,3	6,7	11,3	4,6	69%
Ventes Autres Terrains	2,2	1,0	2,0	0,9	91%
Total Ventes Terrains à bâtir	**6,5**	**7,7**	**13,2**	**5,5**	**72%**
Total Promotion Immobilière	**47,4**	**42,2**	**57,8**	**15,6**	**37%**

En 2017, le pôle Promotion immobilière a enregistré une hausse de 37% de son chiffre d'affaires qui atteint 57,8 M€. L'ensemble des segments a participé à cette performance.

L'activité de Promotion immobilière en habitat privé progresse de 25% à 11,8 M€ grâce au succès d'une offre enrichie et à un contexte plus favorable avec l'engagement du gouvernement de maintenir le dispositif PINEL DOM jusqu'en 2021.

L'activité dans l'habitat social confirme son redressement avec un chiffre d'affaires en progression de 67% à 12,9 M€ porté par deux chantiers en cours sur 99 logements actés fin 2016 et sur 84 logements actés fin 2017.

La Promotion immobilière d'Entreprise poursuit sa dynamique avec un chiffre d'affaires de 19,8 M€ en hausse de 14%. Cette performance est tirée par les chantiers sur le Centre d'affaires de Mayotte et au sein du Parc d'activité du Portail à Saint-Leu (La Réunion).

L'activité de terrains à bâtir accélère son essor avec un chiffre d'affaires record de 13,2 M€ (+ 72%). Ce succès témoigne de la pertinence de la stratégie commerciale de CBo Territoria et du positionnement multi-géographique de l'offre qui répond aux attentes des réunionnais.

1.3 EN PATRIMOINE (AU NIVEAU DE L'ACTIVITE DE FONCIERE)

Immeubles de Rendement Entreprise

L'année 2017 est caractérisée par :

- La mise en service de 8 100 m² d'Immeubles de Rendement Entreprise :
  - 3 600 m² acquis hors foncier historique (2 300 m² de locaux commerciaux Tati à Mayotte et 1 300 m² de Bureaux Pôle Emploi à Saint-Joseph) ;
  - 4 500 m² de commerces et locaux d'activités sur foncier historique (La Poste au Portail et le Supermarché de Beauséjour) ;
- Le transfert de 520 m² de bureaux vacants en immeubles d'exploitation (nouveaux espaces de coworking à Savanna à Saint-Paul sous l'enseigne LIZINE et déplacement de l' « agence immobilière *By CBo* » à Beauséjour à Sainte-Marie) ; la mise en location et transfert en Immeubles de Rendement d'un local de 130 m² initialement utilisé comme extension du siège ;
- La cession des parts restantes de la SCI Triolet à l'exploitant.

Compte tenu de ces mouvements en 2017, la surface totale Immeubles de Rendement Entreprise en service atteint 77 200 m² au 31 décembre 2017. Le taux d'occupation des Immeubles de Rendement en service au 31 décembre 2017 est de 93 %.

Les chantiers en cours concernent le Supermarché Casino à Saint-Pierre (1 600 m², livraison mi-2019) et 3 000 m² sur les 13 600 m² du Quartier d'affaires Mahoré à Mayotte (livraison 2018).

Immeubles de Rendement Habitat

L'année 2017 a été marquée par :

- La mise en service de la 5ème opération « PILA » d'accession différée à la propriété (45 logements à Beauséjour) ;
- La cession de 51 logements en fin de défiscalisation conformément aux objectifs.

Les Immeubles de Rendement Habitat en service sont constitués de 593 logements à fin 2017. Le taux d'occupation des logements actifs (hors logements destinés à la vente) est de 95 %.

Compte tenu de la stratégie de cession du résidentiel locatif arrivé en fin de période de détention obligatoire, 3 programmes ont été mis en vente en 2017 (deux à la Cocoteraie à Saint Paul et un à Roquefeuil à Saint-Gilles). Sur tous les programmes mis en vente, les logements susceptibles d'être cédés dans les 12 mois ont été identifiés et concernent 76 logements.

Les cessions en résidentiel arrivé en fin de période de détention atteignent un cumul de 176 logements à fin 2017. Le niveau des prix reste cohérent avec la valeur d'expertise.

CBo Territoria n'a pas pu lancer en 2015 et 2016 de nouvelles opérations bénéficiant des mécanismes de défiscalisation à l'impôt sur les sociétés (Loi Girardin IS / art. 217 undecies du CGI) car la réglementation excluait les entreprises dont le chiffre d'affaires était supérieur à 20 millions d'euros de l'éligibilité.

L'adoption par le Parlement en 2017 de la loi Egalité Réelle pour les outre-mer (principe de crédit d'impôt à hauteur de 35 % des investissements dans des logements intermédiaires plafonné à 2 440€HT/m²) permet au Groupe de relancer le développement de nouvelles opérations de logements intermédiaires en Foncière.

Un programme de 55 logements intermédiaires PILA à Beauséjour a été mis en chantier en 2017.

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

Synthèse Revenus locatifs

En 2017, l'activité de Foncière de CBo Territoria, activité phare du Groupe, enregistre 18,8 M€ de revenus locatifs bruts, soit une baisse de 2 % par rapport à l'exercice 2016. Cette orientation est liée à la cession de la SCI Triolet qui porte 7 200 m² de murs professionnels. Hors impact de cette cession, les revenus locatifs bruts progressent de 7 %.

Foncière En M€	2015	2016	2017	Var.	Var. hors cession Triolet
Revenus locatifs Immo. Entreprise	13,0	14,2	13,7	-3%	+8%
Revenus locatifs Immo. Habitat	4,1	4,3	4,4	+3%	+3%
Revenus locatifs Autres	0,6	0,7	0,7	+2%	+2%
Total Revenus locatifs bruts	**17,8**	**19,1**	**18,8**	**-2%**	**+7%**

Conformément à la stratégie du Groupe, la performance hors cession est portée par les Immeubles de Rendement Entreprise dont les revenus ont progressé de 8% à 13,7 M€ grâce à l'augmentation du loyer, indexé sur le chiffre d'affaires, du Centre Commercial E.Leclerc du Portail, et à la mise en service de 4 100 m² au 1er semestre 2017 (2 300 m² à Mayotte et 1 800 m² à La Réunion) et 4 000 m² à Beauséjour au 4ème trimestre 2017.

Les actifs d'immobilier Habitat ont généré 4,4 M€ de loyers bruts, soit une hausse de 3 % par rapport à l'exercice 2016. Cette progression est tirée par la mise en service de 45 logements PILA (location-accession différée à la propriété) et par la contribution en année pleine de la location des logements PILA livrés fin 2015 et courant 2016.

2. ACTIFS IMMOBILIERS

Le total des Actifs immobiliers (Immeubles de placement et Stocks) détenus par CBo Territoria au 31 décembre 2017 s'élève à 455,8 M€, contre 444,8 M€ au 31 décembre 2016.

Total Actifs Immobiliers En M€	31/12/2015	31/12/2016	31/12/2017	Var. M€	Var. %
Immeubles de Placement hors en cours *	354,0	349,0	358,6	9,7	3%
Immeubles de rendement en cours	15,9	11,1	11,5	0,4	4%
Total Immeubles de Placement	**369,9**	**360,1**	**370,2**	**10,1**	**3%**
Total Stocks et En-Cours Immobiliers	**81,2**	**84,7**	**85,6**	**0,8**	**1%**
Total Actifs Immobiliers	**451,1**	**444,8**	**455,8**	**10,9**	**2%**

* Y compris opérations patrimoniales en cours d'arbitrage.

L'augmentation de la valeur totale des Immeubles de placement y compris Immeubles de Rendement en cours) de 10,1 M€ s'explique par :

- Des investissements nouveaux de 16,8 M€ ;
- La revalorisation nette (augmentation de la juste valeur) de 8,9 M€ ;
- Des cessions pour (11,4) M€, dont (10,3) M€ sur les programmes résidentiels arrivés en fin de période de détention obligatoire ;

- Des transferts nets entre les Immeubles de placement et les autres catégories d'actifs pour (4,3) M€ (notamment les transferts d'Immeubles de placement Terrains vers les Stocks et les Stocks vers les Immeubles de Rendement bâti en cours).

Le montant total des Stocks immobiliers s'élève à 85,6 M€ (contre 84,7 M€ au 31 décembre 2016).

2.1 IMMEUBLES DE PLACEMENT (PATRIMOINE)

Les Immeubles de placement s'analysent ainsi :

Immeubles de Placement (IP) [1]	Au 31/12/16 Valorisation M€	Au 31/12/17 Valorisation M€	Analyse au 31/12/2017 Consistance Nbre [2]	Unité	Rendement loc. brut [3]
Immobilier Entreprise	177,7	204,8	77 200	m² Surface Utile	7,50%
Immobilier Habitat*	116,6	103,6	45 900	m² Surface Utile	4,80%
Sous-total Immeubles de rendement bâtis en service	**294,3**	**308,4**	**123 100**	**m² Surface Utile**	
Terrains en ZAC/ZAE	3,9	3,0	4	hectares	
Terrains agricoles	23,8	23,6	1 884	hectares	
Autres terrains	27,1	23,7	776	hectares	
Sous-total IP Terrains (non bâtis)	**54,7**	**50,3**	**2 664**	**hectares**	
Total Immeubles de Placement hors en cours	**349,0**	**358,6**			
Immeubles de rendement bâtis en cours	**11,1**	**11,5**			
Total Immeubles de Placement	**360,1**	**370,2**			

(1) « IP » = Immeubles de Placement.

(2) Surface Utile Patrimoine : en tenant compte du % de détention CBo pour les sociétés consolidées et mises en équivalence.

(3) « Rendement locatif brut » : Base Loyers hors charges au 01/01/2018, avant inoccupation et charges immobilières.

* Y compris opérations patrimoniales en cours d'arbitrage.

Au 31 décembre 2017, CBo Territoria est propriétaire d'un patrimoine diversifié (Immobilier d'Entreprise, Habitat, Terrains) et sécurisé (en terme de rendement) :

- Les Immeubles de Rendement Entreprise en service (77 200 m² de Surface Utile hors sociétés mises en équivalence), diversifiés entre Locaux commerciaux (39 250 m²), Bureaux (23 030 m²) et Locaux d'activités (14 920 m²), offrent un rendement brut élevé (7,5 %) ;
- Les Immeubles de Rendement Habitat en service constitués de 593 logements (45 900 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 (4,8 % avant inoccupation), ont vocation à faire l'objet d'arbitrages financiers aux termes des périodes de défiscalisation (76 logements sont destinés à la vente au 31 décembre 2017, représentant 13,9 M€) ;
- Immeubles de Placement Terrains (hors Terrains bâtis, hors Terrains exploitation et hors Terrains en stocks, contribuant au patrimoine foncier total du Groupe de 3 000 hectares) totalisent près de 2 700 hectares. Ils comprennent notamment près de 1 900 hectares de terrains agricoles, des terrains en zone naturelle mais également plus de 40 hectares de terrains divers constructibles et le terrain acquis par le Groupe au Port en 2015. Ce dernier représente de nouveaux développements à court terme en immobilier d'Entreprise.

Le Groupe continue à développer des Immeubles de Rendement. Ils sont classés en Immeubles de Rendement en cours. Le solde de ces Immeubles de Rendement en cours est de 11,5 M€ au 31 décembre 2017, dont 8,8 M€ en Immeubles de Rendement Entreprise en cours et 2,7 M€ en Immeubles de Rendement Habitat en cours.

2.2 STOCKS (PROMOTION IMMOBILIERE)

Les stocks immobiliers se décomposent ainsi :

Stocks (nets) *En M€*	31/12/2016	31/12/2017
Terrains en opérations d'aménagement	31,4	27,9
Parcelles individuelles et Autres terrains	17,0	22,1
Sous-total Stocks Terrains	**48,4**	**50,0**
Stocks Immobilier Habitat (projets, en cours et achevés)	23,1	25,5
Stocks Immobilier Entreprise (projets, en cours et achevés)	13,2	10,0
Sous-total Stocks Opérations immobilières	**36,3**	**35,5**
Total Stocks immobiliers (nets)	**84,7**	**85,6**

Les terrains en ZAC sont en cours d'aménagement et les macro-lots aménagés sont transférés progressivement aux opérations immobilières (bâties et lotissements individuels), généralement au démarrage des travaux.

L'augmentation des stocks Terrains de 1,6 M€ s'explique par :

- les travaux de la période sur les terrains en ZAC et les lotissements et le transfert en stocks depuis les Immeubles de placement Terrains d'un macro-lot de 11,4 hectares destiné à un projet de lotissement à vocation tertiaire et des terrains d'assiette de trois projets de lotissements résidentiels ;
- compensés en partie par une forte hausse des ventes de parcelles à bâtir en lotissement résidentiel (81 ventes en 2017 contre 48 en 2016) et le transfert de terrains vers les opérations immobilières.

Les stocks Opérations immobilières (en projet, en cours de travaux et/ou achevés) totalisent 35,5 M€ au 31 décembre 2017, contre 36,3 M€ au 31 décembre 2016. Sur le secteur d'activité Promotion Habitat, l'augmentation des stocks correspond notamment à la mise en chantier de près d'une dizaine d'opérations de logements privés et sociaux sur des zones géographiques diversifiées (Saint-Leu, Saint-Paul et Sainte-Marie).
Sur le secteur d'activité Promotion Immobilier Entreprise, la baisse des stocks s'explique principalement par les cessions de la période, notamment sur le Centre d'Affaires à Mayotte et sur les bureaux au Portail à Saint-Leu.

3. RESULTATS FINANCIERS

Les comptes consolidés du groupe CBo Territoria sont établis au 31 décembre 2017 selon le référentiel IFRS, tel qu'adopté dans l'Union Européenne.

3.1 PERIMETRE DU GROUPE

Le périmètre Groupe est présenté ci-après au Chapitre 9.1 Filiales et participations ; les principales variations sont liées à :

- la cession du solde des parts de la SCI Triolet ;

- la prise de participation de CBo Territoria à hauteur de 50% dans la SCI Grand Sud Sauvage Développement ;
- l'augmentation de la participation de CBo Territoria dans la SCI AI de 80% à 100%, traduction d'un protocole d'accord sur les titres entre les associés.

3.2 COMPTE DE RESULTAT

En milliers d'euros	31/12/2017	31/12/2016 retraité	31/12/2016 Publié
Loyers	18 812	19 115	19 115
Ventes en promotion immobilière	57 752	42 200	42 200
Produits des activités annexes	4 109	3 641	3 641
CHIFFRE D'AFFAIRES	**80 673**	**64 956**	**64 956**
Production immobilisée	465	557	557
Variation des stocks d'en-cours et produits finis	1 853	6 923	6 923
Total Produits des activités courantes	**82 991**	**72 437**	**72 437**
Achats	(50 445)	(42 533)	(42 533)
Charges externes	(8 537)	(6 271)	(6 271)
Charges de personnel	(7 444)	(6 873)	(6 873)
Impôts et taxes	(1 496)	(1 845)	(1 845)
Dotations aux amortissements et provisions	(706)	(1 518)	(1 518)
Autres produits et charges d'exploitation	(688)	(527)	(527)
RESULTAT DES ACTIVITES	**13 674**	**12 871**	**12 871**
Résultat sur cessions d'immeubles de placement	1 260	1 346	1 346
Variation de juste valeur	8 863	3 340	3 340
Autres produits et charges opérationnels	1 099	453	453
RESULTAT OPERATIONNEL	**24 896**	**18 010**	**18 010**
Résultat des sociétés mises en équivalence	666	719	-
RESULTAT OPERATIONNEL APRES RESULTAT DES SOCIETES MISES EN EQUIVALENCE	**25 562**	**18 730**	**18 010**
Produits de trésorerie et équivalents de trésorerie	35	29	29
Coût de l'endettement financier brut	(4 958)	(4 976)	(4 976)
COUT DE L'ENDETTEMENT FINANCIER NET	**(4 923)**	**(4 947)**	**(4 947)**
Autres produits et charges financiers	123	14	14
RESULTAT AVANT IMPÔTS	**20 762**	**13 797**	**13 078**
Impôts sur les résultats	(3 926)	(573)	(573)
Résultat des sociétés mises en équivalence	-	-	719
RESULTAT NET	**16 836**	**13 224**	**13 224**
RESULTAT NET (PART DU GROUPE)	**16 747**	**13 155**	**13 155**
Intérêts minoritaires	88	69	69
Résultat par action (en euros)	**0,51**	**0,41**	**0,41**
Résultat dilué par action (en euros)	**0,41**	**0,34**	**0,34**

Conformément à la recommandation de l'ANC de 2013, la quote-part de résultat des sociétés mises en équivalence ayant une activité dans le prolongement de celles du Groupe a été reclassée dans le résultat opérationnel afin d'améliorer la visibilité des agrégats financiers.

o CHIFFRE D'AFFAIRES DE 80,7 M€, EN PROGRESSION DE 24 %

En 2017, CBo Territoria a réalisé un chiffre d'affaires global de 80,7 M€ en hausse de 24 % par rapport à 2016. Cette performance est nourrie par la forte dynamique de la Promotion immobilière, levier de financement du développement de la Foncière.

L'activité de Foncière, activité phare de CBo Territoria, enregistre en 2017, 18,8 M€ de revenus locatifs bruts, soit une baisse de 2 % par rapport à l'exercice 2016. Cette orientation est liée à la cession de la SCI Triolet qui porte 7 200 m² de murs professionnels. Hors impact de cette cession, les revenus locatifs bruts progressent de 7 % grâce à l'augmentation du loyer du Centre Commercial E.Leclerc du Portail, et à la mise en service de 8 100 m² d'Immeubles de Rendement Entreprise courant 2017.

Les revenus locatifs bruts générés par les Immeubles de Rendement Entreprise (66% des IR bâtis en service) représentent 73 % des revenus locatifs bruts globaux.

L'activité de Promotion immobilière réalise un chiffre d'affaires de 57,8 M€ en progression de 37%. Cette performance est portée par l'ensemble des segments de l'activité avec le rebond dans l'habitat privé (+ 25 % à 11,8 M€) et social (+ 67 % à 12,9 M€), l'essor des lotissements Habitat (+ 69 % à 11,3 M€) et la poursuite de la dynamique dans l'immobilier professionnel (+ 14 % à 19,8 M€).

o UN RESULTAT DES ACTIVITES DE 13,7 M€ EN HAUSSE DE 6,2 %

En M€	2016	2017	Var. %
Loyers nets	17,1	16,6	-3%
Marge Promotion	4,8	6,9	43%
Frais de structure nets	-7,8	-9,0	16%
Autres charges d'exploitation	-1,2	-0,8	-30%
Total Résultat des Activités	**12,9**	**13,7**	**6,2%**

L'activité de Foncière a dégagé en 2017 des loyers nets (EBITDA Foncière) en légère baisse de 3 % à 16,6 M€ suite à la cession de la SCI Triolet, représentant 88,2 % des revenus locatifs bruts contre 89,3 % en 2016.

La marge de l'activité de Promotion immobilière est en hausse à hauteur de 6,9 M€ (contre 4,8 M€ en 2016), soit un taux de 12,0% (contre 11,4% en 2016). Cette performance est portée par l'ensemble des segments de marché.

Les frais de gestion nets s'élèvent à 9,0 M€. Ils sont en progression de 1,2 M€ par rapport à 2016, notamment en raison de l'augmentation des dotations aux amortissements sur les nouveaux immeubles d'exploitation (0,4 M€), et des charges d'exploitation liées au lancement du Complexe sportif de Beauséjour. Cette augmentation est en lien également avec la progression de l'activité (rémunération de la performance commerciale et légère augmentation des charges de fonctionnement).Les autres charges d'exploitation comprenant les frais commerciaux progressent de 0,4 M€.

L'activité récurrente de Foncière, génératrice d'un haut niveau d'EBE contribue en 2017 à hauteur de 71 % à la formation du résultat des activités.

o PROGRESSION DU RESULTAT OPERATIONNEL ET DU RESULTAT AVANT IMPOTS

CBo Territoria présente désormais 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 25,6 M€ en 2017 contre 18,7 M€ en 2016 (+ 36 %).

Il inclut les résultats sur cession d'actifs à hauteur de 2,4 M€ dont 1,3 M€ concernent les cessions d'Immeubles de Placement et 1,1 M€ concernent la cession des parts de la SCI Triolet. Ces cessions d'actifs génèrent du cash dédié en partie au remboursement de la dette.

Le résultat opérationnel prend également en compte la variation en juste valeur des immeubles de placement à hauteur de +8,9 M€ en 2017 (contre 3,3 M€ en 2016). La juste valeur des actifs résidentiels diminue de 2,8 M€, ce qui représente une légère diminution de 2% de la valeur de ces actifs. La juste valeur des actifs d'entreprise, établie par l'expert indépendant Cushman & Wakefield, augmente de façon significative (+ 11,9 M€) après prise en compte de la bonne performance des actifs, notamment sur le Portail à Saint-Leu, et compte tenu du contexte favorable de marché.

Le résultat financier (- 4,8 M€) est principalement constitué du coût de l'endettement net de la Foncière (-4,9 M€).

Avec des loyers nets diminuant suite à la cession de la SCI Triolet et un coût de l'endettement de la foncière stable à hauteur de 4,9 M€, le ratio de couverture du coût de l'endettement est en légère diminution.

Le résultat avant impôts, y compris les résultats des sociétés mises en équivalence, passe de 13,8 M€ à 20,8 M€, soit une progression de 7,0 M€ (+ 50 %).

- PROGRESSION DU RESULTAT NET PART DU GROUPE DE 27 % A 16,7 M€, SOIT 0,5 € / ACTION

Le résultat net s'élève à 16,8 M€ en augmentation de 27% par rapport à l'exercice précédent.

Cette augmentation est la conséquence d'un résultat opérationnel en forte progression.

L'impôt sur les résultats (comprenant l'impôt différé) est passé de (0,6) M€ en 2016 à (3,9) M€ en 2017. Cette progression est toutefois limitée par l'impact de la baisse du taux d'impôt pris en compte sur les passifs d'impôts différés (+2,7 M€), et par l'annulation de la taxe sur le dividende pour 0,5 M€.

Après prise en compte du résultat revenant aux Minoritaires (0,09 M€), le résultat net Part du Groupe atteint 16,7 M€ (+27% soit 0,51 € par action *Vs* 0,41 € en 2016).

- CASH FLOW LIE AUX ACTIVITES OPERATIONNELLES DE 14,4 M€

Le cash flow opérationnel[2] est de 14,4 M€ au 31 décembre 2017, en progression de 5 % par rapport à 2016 (13,7 M€). Conformément à la stratégie de développement du Groupe, ce cash flow sera réinvesti en partie pour constituer les fonds propres nécessaires au développement de l'activité de Foncière.

[2] Cf. ligne « Flux de trésorerie liés aux activités opérationnelles » du Tableau des Flux de Trésorerie des Comptes Consolidés

3.3 AU NIVEAU DU BILAN

En milliers d'euros	31/12/2017	31/12/2016 retraité	31/12/2016 publié
ACTIFS NON COURANTS			
Immobilisations incorporelles	590	620	620
Autres immobilisations corporelles	10 677	10 191	10 191
Immeubles de placement	356 280	343 872	343 872
Titres mis en équivalence	2 543	5 916	5 916
Actifs financiers	1 323	1 792	1 792
Total Actifs non courants (I)	**371 414**	**362 391**	**362 391**
ACTIFS COURANTS			
Immeubles de placement destinés à la vente	13 894	16 219	16 219
Stocks et en-cours	85 716	84 850	84 850
Clients et autres créances	20 206	13 696	13 696
Créances d'impôt	130	93	93
Trésorerie et équivalents de trésorerie	16 250	8 683	8 683
Total Actifs courants (II)	**136 196**	**123 542**	**123 542**
TOTAL ACTIF (I) + (II)	**507 610**	**485 933**	**485 933**

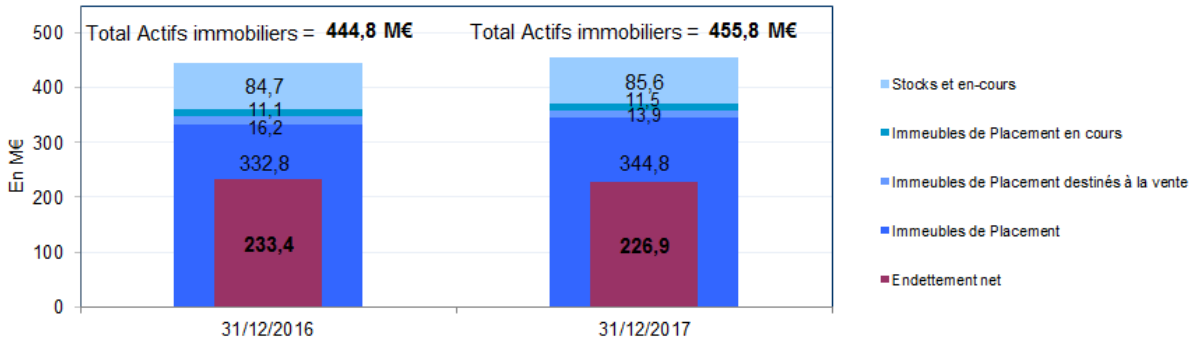
En milliers d'euros	31/12/2017	31/12/2016 retraité	31/12/2016 publié
CAPITAUX PROPRES CONSOLIDES			
Capital	44 564	42 906	42 906
Primes liées au capital	21 296	18 824	18 824
Réserves consolidées	114 684	107 066	104 284
Résultat consolidé	16 747	13 155	13 155
Capitaux propres (Part Groupe) (A)	**197 292**	**181 951**	**179 168**
Réserves des minoritaires	939	856	856
Résultat des minoritaires	88	69	69
Intérêts minoritaires (B)	**1 027**	**925**	**925**
Capitaux propres consolidés (A + B)	**198 319**	**182 875**	**180 093**
PASSIFS NON COURANTS			
Dettes financières (part à plus d'un an)	205 101	211 029	211 029
Provisions non courantes	441	325	325
Impôts différés passifs	29 531	26 390	25 421
Autres passifs long terme	1 007	1 223	1 223
Total Passifs non courants (I)	**236 080**	**238 967**	**237 998**
PASSIFS COURANTS			
Dettes financières (part à moins d'un an)	39 418	32 816	32 816
Fournisseurs et autres dettes	33 301	30 956	34 707
Dettes d'impôt	492	320	320
Total Passifs courants (II)	**73 210**	**64 091**	**67 842**
TOTAL DES PASSIFS (I) + (II)	**309 291**	**303 058**	**305 840**
TOTAL PASSIF	**507 610**	**485 933**	**485 933**

Capitaux propres

Les capitaux propres consolidés Part du Groupe s'élèvent à 197,3 M€ au 31 décembre 2017 contre 181,9 M€ au 31 décembre 2016 (après correction de 2,8 M€ liée à des reprises de provisions sur opérations anciennes concernant des exercices antérieurs). L'augmentation de 15,4 M€ s'explique principalement par le résultat net comptable Part du Groupe 2017 (+ 16,7 M€) compensé en partie par la distribution des dividendes 2016 dont l'impact est limité du fait du paiement en actions.

Endettement net

L'endettement net (après prise en compte de la trésorerie active et des actifs financiers garantissant des emprunts) au 31 décembre 2017 s'élève à 226,9 M€ (contre 233,4 M€ au 31 décembre 2016), représentant 49,8 % de la valeur totale des actifs immobiliers (Immeubles de Placement + Stocks) contre 52,5 % au 31 décembre 2016.



En contrepartie des capitaux propres et de l'endettement net, l'actif est constitué pour l'essentiel d'actifs immobiliers (Immeubles de Placement et Stocks).

Financement de l'activité

Le financement de la promotion immobilière est assuré par la mise en place de crédit-promoteur sur la majorité des 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. Cette dette financière est en taux fixe pour 58 %; 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 ».

Le tableau ci-dessous présente les emprunts et dettes financières de CBo Territoria au 31 décembre 2017 par échéance :

En M€	< 1 an	Entre 1 et 5 ans	> 5 ans	Total
Emprunts et dettes financières au 31/12/2017	**39,4**	**93,0**	**112,1**	**244,5**

Le Groupe a mis en place en 2017 une nouvelle ligne de financement global pour un encours de crédit de 5 M€. Synonymes de souplesse et d'efficacité, les lignes de financement global permettent notamment de financer les développements amont sur les ZAC.

Emission d'une OCEANE en 2012

Dans le but de diversifier ses sources de financement en vue du fort développement de son activité de Foncière, CBo Territoria a lancé en novembre 2012 l'émission d'une OCEANE

(Obligation à option de Conversion et/ou d'Echange en Actions Nouvelles ou Existantes) aux caractéristiques suivantes :

- Montant de 26,5 M€ (exercice en totalité d'une option de sur-allocation de 15 %) correspond ant à 7 364 329 obligations;
- Taux d'intérêt annuel brut de 6,00 % ;
- Echéance au 01/01/2020 (soit une durée de 7 ans et 29 jours) avec option de remboursement anticipé au pair au gré du porteur au 01/01/2018 et au 01/01/2019 ;
- Valeur nominale de 3,60 € par obligation donnant droit à la conversion à tout moment au gré du porteur en une action CBo Territoria, et faisant ressortir une prime d'émission de 16,5 % par rapport à la moyenne des cours de clôture des 20 derniers jours de Bourse précédents le 16 novembre 2012 ;
- Proparco – filiale de l'Agence Française de Développement dédiée au financement du secteur privé est le premier souscripteur (8,5 M€)

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

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

Trésorerie

La trésorerie active est de 16,3 M€ au 31 décembre 2017 (contre 8,7 M€ en 2016).

Dans le cadre des garanties financières d'achèvement et des crédits d'accompagnement mis en place sur les opérations de promotion immobilières, les flux de trésorerie sont centralisés dans des comptes dédiés. Les soldes bancaires affectés à des opérations de promotion immobilière (utilisables à tout moment pour chaque programme concerné) représentent 11 M€ au 31 décembre 2017.

La trésorerie, nette de soldes bancaires créditeurs, atteint 5,9 M€ au 31 décembre 2017 (*Vs* -0,8 M€ au 31 décembre 2016).

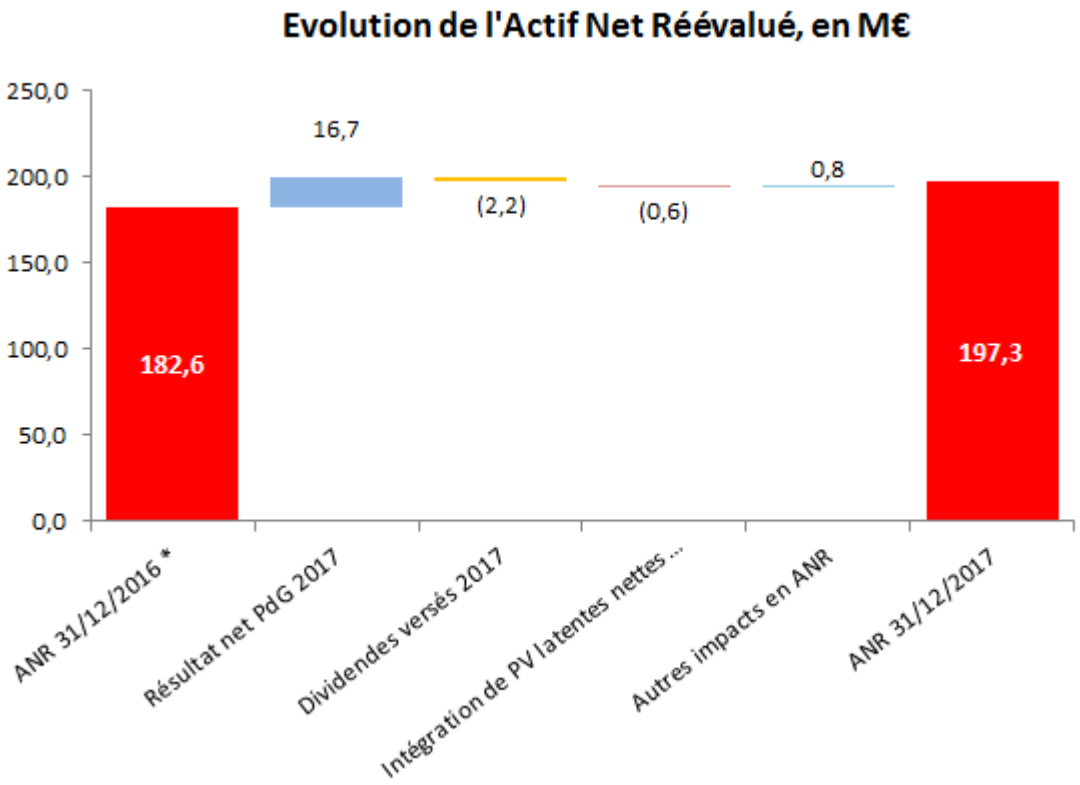
3.4 ACTIF NET REEVALUE

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 Foncière, correspond aux capitaux propres Part du Groupe. Compte tenu d'une meilleure visibilité sur la valeur des actifs résidentiels, les plus-values sur les actifs résidentiels (0,6 M€ net d'impôt au 31 décembre 2016) ayant bénéficié d'un dispositif de défiscalisation sont dorénavant comptabilisées.

En M€	31/12/2015	31/12/2016 publié	31/12/2016 retraité	31/12/2017
Capitaux propres consolidés Part du Groupe	**169,8**	**179,2**	**181,9**	**197,3**
Plus-value latente (non comptabilisée) sur IP Habitat	2,0	0,9	0,9	0,0
Impôt différé latent (non comptabilisé) sur PV latente IP Habitat	-0,7	-0,2	-0,2	0,0
Prise en compte IP Habitat en Juste Valeur	**1,3**	**0,6**	**0,6**	**0,0**
Total des retraitements	**1,3**	**0,6**	**0,6**	**0,0**
ACTIF NET REEVALUE	**171,1**	**179,8**	**182,6**	**197,3**
Nombre d'actions existantes au 31/12	32 460 927	32 504 213	32 504 213	33 760 855
ACTIF NET REEVALUE, EN € PAR ACTION	**5,27**	**5,53**	**5,62**	**5,84**

L'ANR - hors droits, représentant un ANR de liquidation ; atteint 197,3 M€ au 31 décembre 2017. Il s'établit ainsi à 5,84 € / action, en augmentation de 0,22 € (+ 4,1 %).



4 DEVELOPPEMENT ET PERSPECTIVES 2018

EN MATIERE DE VALORISATION FONCIERE ET D'AMENAGEMENT

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.

Sur la ZAC « Marie Caze » à La Plaine Saint-Paul, sur la Zone « Roche Café » à Saint-Leu et sur la ZAC « Cap Austral » à Saint-Pierre, les travaux d'aménagement se poursuivent, permettant d'enrichir l'offre commerciale en termes de logements et de parcelles individuelles.

La nouvelle ville de « Beauséjour » à Sainte-Marie continue son développement. Les travaux permettront de renforcer le profil urbain du site et rendront disponibles de nouveaux terrains pour des opérations immobilières tant en patrimoine qu'en promotion.

Sur la zone d'activités du « Portail » à Saint-Leu, les travaux d'aménagement sont finalisés et permettront de lancer les dernières opérations de logements et de locaux professionnels. Une accélération de la commercialisation des parcelles à vocation professionnelle est attendue en 2018.

A Sainte-Marie, une nouvelle offre de parcelles à vocation professionnelle sur plus de 10 hectares est prévue.

Enfin, le Groupe se développe également en dehors de son foncier historique, notamment sur un terrain à Mayotte sur lequel le chantier de Centre d'Affaires se terminera en 2018 et sur un terrain de 4,8 ha sur la commune du Port sur lequel un nouveau projet d'équipement

commercial à haut rendement est prévu d'être lancé. Acquérir, en fonction des opportunités, du foncier bien situé pour développer des actifs professionnels à forte rentabilité est devenu un nouvel axe de développement stratégique pour le Groupe.

AU NIVEAU DE LA PROMOTION IMMOBILIERE

Concernant la Promotion immobilière résidentielle sur le secteur privé, l'offre commerciale sera enrichie de 3 nouveaux programmes pour 119 logements, dans un contexte de confiance retrouvée des acquéreurs suite à l'engagement du Gouvernement de maintenir le dispositif Pinel Dom jusqu'au 31/12/2021.

La production dans le secteur de la promotion en habitat social reprend un rythme courant de l'ordre de 100 logements par an.

En matière de promotion immobilière sur le secteur professionnel, de nouvelles opportunités sont étudiées, notamment sur des projets spécialement dédiés pour des clients-utilisateurs. La société va lancer le projet Retail Park (13 000 m²) au Port fin 2018 pour 27 M€.

Au niveau des ventes de terrains en lotissement résidentiel, une nouvelle hausse des ventes est attendue en 2018. L'offre commerciale s'enrichit sur des secteurs très prisés avec 300 parcelles sur 2018/2019. La signature des actes de vente reste toutefois conditionnée à l'obtention du permis de construire et du financement par le client.

Concernant les ventes d'autres terrains, l'année 2018 devrait enregistrer une accélération des ventes de lots d'activités sur le site du Portail. Une nouvelle offre de parcelles Entreprise à Sainte-Marie sera disponible à compter du 2nd semestre 2018.

CONCERNANT LE DEVELOPPEMENT DE LA « FONCIERE »

En 2018, les revenus locatifs devraient progresser à hauteur de 19 M€. La société :

- bénéficiera des revenus locatifs en année pleine sur les actifs livrés courant 2017 (centre commercial de Beauséjour, local commercial à Mayotte, programme PILA de 45 logements à Beauséjour),
- livrera mi-2017 le Centre d'Affaires de Kawéni à Mayotte (3 000 m² en Patrimoine) ;

Les opérations d'arbitrage, notamment les cessions de logements en fin de période de détention obligatoire se poursuivront avec une offre élargie de nouveaux logements qui arriveront en fin de période de détention obligatoire et pourront ainsi être mis en vente.

L'année 2018 sera consacrée à l'investissement dans la création de 2 actifs commerciaux d'envergure pour 78 M€ dans des sociétés mises en équivalence :

- un Hypermarché E.Leclerc et sa galerie commerciale à Saint-Joseph d'une surface de 21 800 m² pour un investissement de 41 M€ sur 2 ans et une livraison en 2019, en partenariat à 50/50
- un Retail Park au Port pour un investissement estimé à 37 M€. 5 000 m² seront développés à 100% par le Groupe et 10 000 m² seront portés à 50/50. La livraison est prévue en janvier 2020

En immobilier résidentiel, le Groupe a le projet, en plus de poursuivre le chantier du programme PILA de 55 logements lancés en 2017, de mettre en chantier trois nouveaux programmes de logements intermédiaires (112 logements répartis sur Beauséjour), sous réserve de l'obtention de l'agrément fiscal.

AU NIVEAU GLOBAL

CBo Territoria anticipe une progression du résultat des activités en 2018, tiré par la Promotion immobilière mais également soutenu par la Foncière, attendue en légère progression.

Le Groupe, dans un objectif continu de développement de la Foncière, met la priorité sur les actifs professionnels (notamment commerciaux) et s'appuie sur trois axes de développement :

- Développements immobiliers sur foncier historique et à acquérir
- Acquisition d'actifs de rendement en VEFA
- Acquisition d'actifs de rendement déjà en service

La Promotion immobilière et les arbitrages patrimoniaux favorisent la génération de cash, premier levier de création de valeur. Le développement de nouveaux actifs en partenariat représente un second levier et la participation du Groupe à des projets commerciaux phares et à haut rendement contribueront à sa foncierisation.

Le Groupe continuera de mener une politique de financement visant à diversifier ses sources de financement pour assurer le développement de son activité, notamment via le recours au financement obligataire (cf. événements postérieurs à la clôture).

5 INFORMATIONS SUR LES RISQUES ET INCERTITUDES

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

RISQUES LIES A L'ENVIRONNEMENT ECONOMIQUE GENERAL

Risque lié à l'évolution de la conjoncture générale

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

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

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

Risque lié aux taux d'intérêt

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

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

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

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

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

RISQUES LIES AU DEVELOPPEMENT DES ACTIVITES

Risques liés à l'obtention d'autorisations administratives

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

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

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

Risques liés à la disponibilité des financements

Sur les activités de Promotion immobilière

- Risques CBo

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

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

- Risques Clients

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

Sur l'activité de Foncière

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

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

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

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

Le groupe a par ailleurs mis en place une stratégie de diversification via l'OCEANE émise en décembre 2012 et d'un co-financement global par l'Agence Française de Développement.

RISQUES LIES A L'ENVIRONNEMENT JURIDIQUE

Risque lié à une modification des régimes fiscaux incitatifs

Pour favoriser les investissements en logements en outre-mer, des dispositifs de défiscalisation plus avantageux qu'en métropole ont été successivement créés ou amendés par différentes lois : loi « *Pons* » en 1986, loi « *Paul* » en 2001, 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.Ces dispositifs consistent en des réductions d'impôt sur le revenu pour les contribuables soumis à l'IRPP (Impôt sur le Revenu des Personnes Physiques) en tant qu'investisseurs ou en tant que futurs occupants, ou des réductions d'impôt sur les bénéfices pour les entreprises, au titre de leur investissement en logements locatifs situés dans les Départements d'Outre-Mer.

La Loi de finances 2014 a vu l'instauration d'un nouveau dispositif national comportant une déclinaison spécifique pour les départements d'outre-mer : le « Pinel Dom ». Sous certaines conditions, ce dispositif permet à l'investisseur personne physique de bénéficier d'une réduction d'impôts à hauteur de 29 % (sur 9 ans) du coût d'acquisition d'un logement locatif situé outre-mer. Si ce taux est sensiblement plus élevé que pour un investissement réalisé sur le territoire métropolitain (18 %), l'intérêt relatif est contre-balancé par l'inclusion de ce nouveau dispositif dans le dispositif de plafonnement global des « niches fiscales » qui s'est trouvé augmenté par la Loi de finances à 18 000 € / an.

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

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.

La loi Egalité Réelle a été adoptée par le Parlement en février 2017 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, dans le cadre des dispositifs légaux et fiscaux applicables, pourraient avoir un impact négatif sur les volumes de ventes de logements neufs et, à ce titre, sur l'activité du Groupe.

RISQUE DE LIQUIDITE

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, mobilisée après investissement de ses fonds propres. Ces financements sont ainsi adossés à chaque opération immobilière, et prévoient généralement une couverture des annuités par les loyers à percevoir.

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

Covenants financiers sur emprunts

Les contrats d'emprunts moyen/long terme comportant des covenants financiers susceptibles de générer une exigibilité anticipée représentent 35% 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 - Actifs financiers - Trésorerie et équivalents de trésorerie)
    - et la valeur des actifs immobiliers (= Immeubles de Placement hors droits + + Stocks et en-cours)

Pour respecter ce covenant dans les contrats d'emprunts concernés, le ratio de LTV 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 de l'activité foncière de l'activité foncière et le service de la dette (intérêt + principal).

Ce ratio doit être supérieur à 1,2.

Ces trois covenants ont été respectés durant l'exercice 2017.

Gestion du risque de liquidité

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

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

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

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

RISQUES DE MARCHE

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.

Dans ce cadre, une variation à la hausse des taux court terme sur les marchés financiers de 0,5 % aurait un impact théorique défavorable proche de 0,5 M€ (après prise en compte des couvertures de taux mises en place, avant impôts) sur le résultat financier annuel du Groupe. Il est précisé que l'incidence annuelle réelle serait amoindrie compte tenu de l'activation des frais financiers liés aux opérations immobilières en cours de développement.

Risque de change

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

Risque actions

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

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

6 PROCEDURES DE CONTROLE INTERNE RELATIVES A L'ELABORATION ET AU TRAITEMENT DE L'INFORMATION COMPTABLE ET FINANCIERE

Élaboration et traitement de l'information comptable et financière

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 ;
- des 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 qui accompagne le Groupe depuis ses débuts.

Le suivi analytique, par secteur d'activité et par opération, et l'analyse des variations sont effectués par le Contrôle de Gestion.

La facturation et le recouvrement des loyers sur la Foncière et l'encaissement des prix de vente en Promotion sont assurés par les Directions opérationnelles.

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.

Contrôle de Gestion

Au travers de ses activités budgétaires et de ses analyses, le Contrôle de Gestion contribue significativement à la fiabilisation de l'information financière.

Création d'un poste « Audit et Contrôle interne »

En avril 2017, le poste Audit et Contrôle interne a été créé, ce qui est le reflet de la volonté du Groupe de s'inscrire dans un processus d'amélioration continue, de gestion des risques et de fiabilisation de l'information.

Élaboration et contrôle budgétaire

Un budget prévisionnel est établi pour chaque secteur d'activité, les principaux étant la Foncière et la Promotion Immobilière.

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 Immobilière, 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.

Suivi des indicateurs d'activité

Ils existent pour le secteur de la Foncière et le secteur de la Promotion Immobilière, afin de mesurer la performance de l'activité. Les indicateurs portent principalement sur le suivi des taux de vacance et taux d'impayés pour la Foncière et sur le suivi des ventes pour la Promotion. Le Contrôle de Gestion, en liaison avec les Directions opérationnelles, analyse notamment de manière récurrente ces indicateurs. Les principaux indicateurs d'activité sont revus mensuellement en Comité de Direction auquel assistent la Direction Générale, les Directions Opérationnelles et la Direction Financière.

7 ACTIONNARIAT ET BOURSE

7.1 EVOLUTION DU CAPITAL

Capital social CBo Territoria SA	Au 31/12/2016	Mouvements 2017	Au 31/12/2017
Nombre d'actions	32 504 213	1 256 642	33 760 855
Montant nominal, en €	42 905 561	1 658 767	44 564 329

L'augmentation de capital social constatée en 2017 porte sur 1 256 642 actions nouvelles provenant de :

- paiement du dividende en actions (1 570 132 € en valeur nominale)
- levées d'option de souscription par les salariés (83 820 € en valeur nominale) ;
- conversion des OCEANE (4 815 € en valeur nominale).

Le capital social au 31 décembre 2017 est composé de 33 760 855 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 DETENTION DU CAPITAL

	Nombre d'actions détenues au 31/12/2016	En %	Nombre d'actions détenues au 31/12/2017	En %
Hendigo [1]	6 021 141	18,52%	6 871 587	20,35%
Management CBo Territoria	1 726 549	5,31%	1 325 956	3,93%
CEPAC	1 378 617	4,24%	1 457 991	4,32%
Public	23 377 906	71,92%	24 105 321	71,40%
Total	32 504 213	100,00%	33 760 855	100,00%

[1] Hendigo est l'actionnaire de référence

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 2017 ; et aucun autre franchissement de seuil (5 %, 10 %, 15 %, 20 %, 25 %, 30 %, 33,33 %, 50 %, 66 %, 90 %, 95 %) n'a été déclaré au cours de l'exercice 2017, que celui d'Hendigo qui est l'actionnaire de référence.

Il est à noter qu'en mars 2018, un franchissement du seuil de 25% a été réalisé par Hendigo.

La Société Hendigo, est une holding belge. Elle 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 :

- 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 1380 Lasne, chemin de la Chapelle Robert 21,
- Monsieur Philippe Jean-Louis Diricq, né à Uccle le 8 mars 1959, domicilié à 1410 Waterloo, avenue des Nations Unies 48.

Autocontrôle et opérations sur actions propres

L'Assemblée Générale du 7 juin 2017 a autorisé le Conseil d'Administration à procéder au rachat de ses propres actions dans la limite de 5 % du capital, pour un prix maximum de 4,50 € par action.

Cette autorisation a été mise en œuvre au cours de l'exercice 2017.

La société CBo Territoria SA détient 82 544 titres au 31 décembre 2017 pour une valeur de 310,3 K€.

Il est précisé qu'au cours de l'exercice 2017, CBo Territoria SA a acheté 286 735 titres à un cours moyen de 3,87 € et a cédé 278 486 titres à un cours moyen de 3,88 €.

Actionnariat des salariés

Le management de CBo Territoria détient 3,93 % des actions de la société.

7.3 COTATION ET COURS DE BOURSE

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

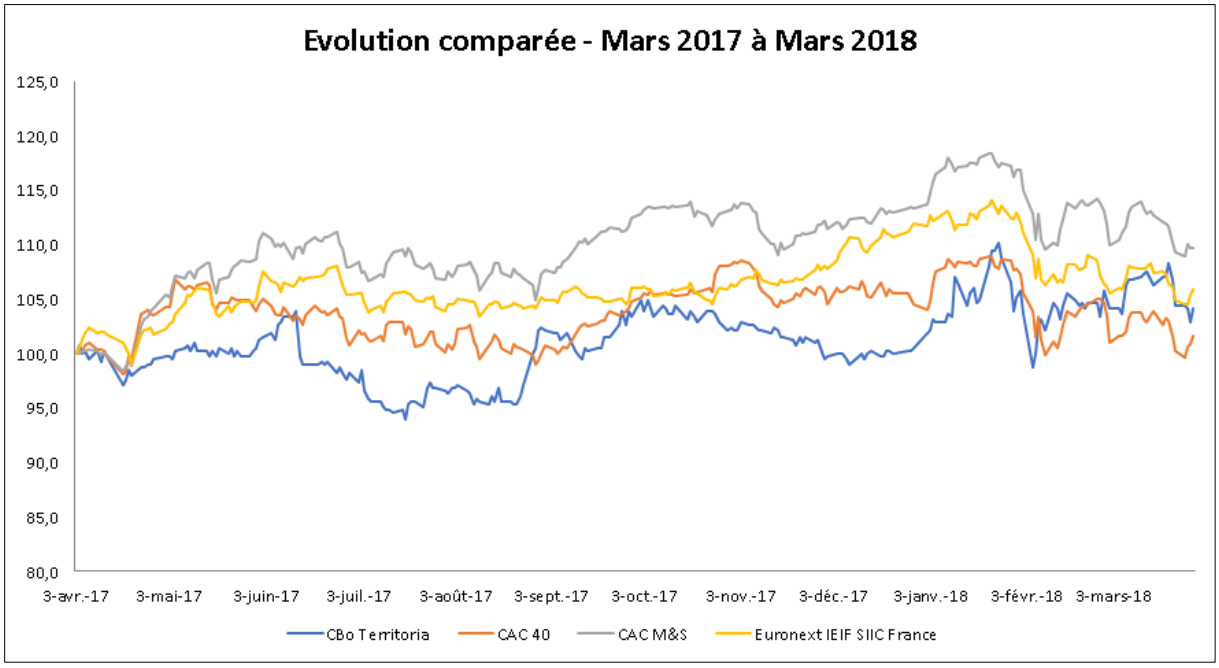
En date du 19 décembre 2011, les actions CBo Territoria ont été transférées sur le marché Euronext (compartiment C) de la Bourse de Paris, marché de cotation de l'action au cours de l'année 2012.

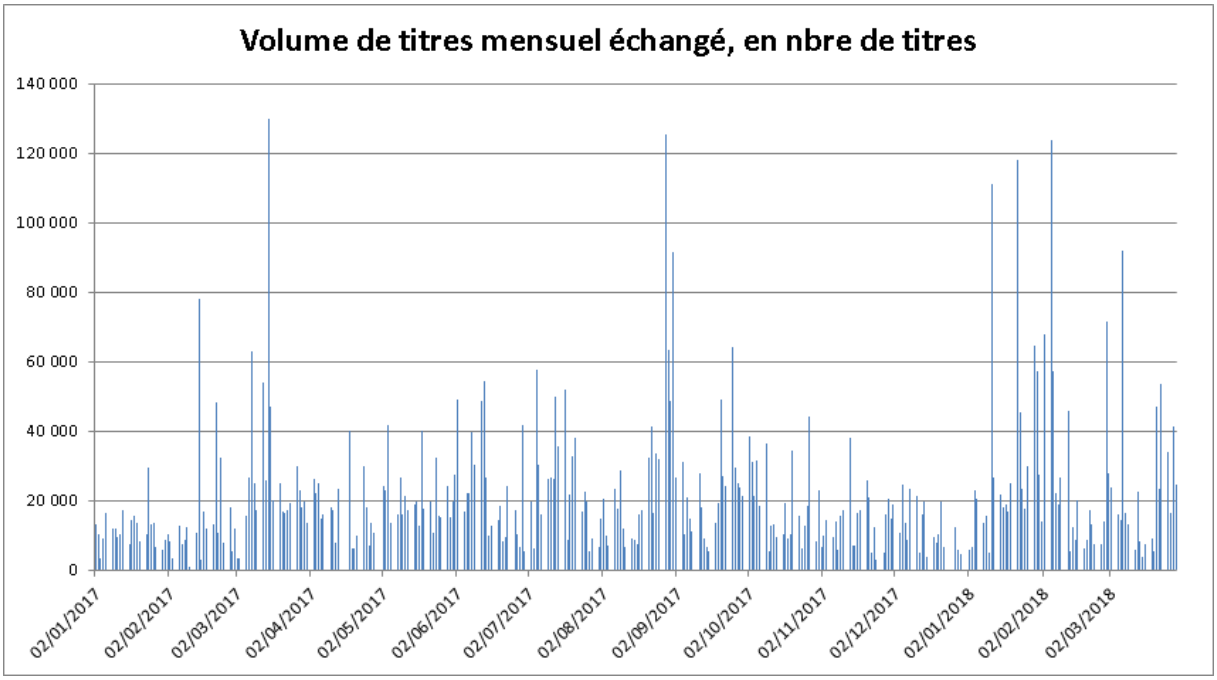
Le code ISIN des actions CBo Territoria existant (FR0010193979) est resté inchangé ; le code mnémonique de l'action est désormais « CBOT » (précédemment « ALCBO »).

En moyenne mensuelle depuis 2013, le cours de l'action CBo Territoria s'est établi comme suit :

Cours mensuel moyen (de clôture, en € par action)	2013	2014	2015	2016	2017	2018
Janvier	3,02	3,31	3,50	3,27	3,71	4,05
Février	3,14	3,33	3,42	3,26	3,71	3,98
Mars	3,1	3,48	3,44	3,61	3,73	4,06
Avril	3,04	3,63	3,58	3,61	3,81	/
Mai	2,92	3,58	3,66	3,60	3,85	/
Juin	2,81	3,60	3,51	3,51	3,85	/
Juillet	2,82	3,56	3,43	3,47	3,68	/
Août	2,94	3,62	3,42	3,63	3,72	/
Septembre	3,02	3,62	3,42	3,71	3,90	/
Octobre	3,15	3,37	3,51	3,69	3,98	/
Novembre	3,22	3,33	3,49	3,55	3,90	/
Décembre	3,12	3,33	3,43	3,62	3,84	/

Comparée aux indices de marché et sectoriels, l'évolution du cours de Bourse sur la période de mars 2017 à mars 2018, se présente ainsi :





8 INFORMATIONS SOCIALES, ENVIRONNEMENTALES ET SOCIETALES

La RSE, une responsabilité au cœur d'une stratégie continue

Dès 2013, CBo Territoria a 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 fondent son action. Pour être cohérent et lisible, le Groupe, dans le cadre de ses obligations légales*, a choisi de structurer son rapport RSE selon cette stratégie qui place le développement durable au cœur des préoccupations de l'entreprise.
En 2014, l'entreprise s'est attachée au déploiement interne de cette stratégie et à la mise à disposition des collaborateurs d'outils méthodologiques. 2014 a également été une année de structuration de la Gouvernance RSE avec la mise en place d'un comité technique composé de collaborateurs de chaque direction et d'un comité de pilotage composé des membres du comité technique et des membres du comité de direction. 2015 a vu se poursuivre cette dynamique et concrétiser certaines actions.
En 2016, fort d'une accélération de certaines actions notamment liées à la maitrise de l'énergie et de la reconnaissance de la politique RSE par le prix Gaïa-Index, la stratégie initiale commence à porter ses fruits et à aboutir à des données concrètes assimilées par tous.
Enfin en 2017 en gardant à peu près le même périmètre d'action, CBo Territoria a pu consolider durablement les données collectées pour pouvoir analyser et promouvoir les indicateurs ayant évolué favorablement.
Ce rapport spécifique en matière de « Responsabilité Sociétale de l'Entreprise » traduit en gardant l'historique, cette politique tout en respectant les contraintes réglementaires. Il est intégré au présent rapport de gestion une notice méthodologique, explicitant le calcul des différents indicateurs, est disponible sur demande. .

** Conformément à l'article L. 225-102-1 du Code de commerce, modifié notamment par l'article 225 de la Loi n° 2010-788 du 12 juillet 2010 portant engagement national pour l'environnement (« Loi Grenelle 2 ») et l'article 12 de la Loi n° 2012-387 du 22 mars 2012 relative à la simplification du droit et à l'allègement des démarches administratives (« Loi Warsmann 4 »), et selon le Décret du 24 avril 2012,*

1 CITOYENNE DANS L'AMENAGEMENT DES QUARTIERS A VIVRE ET "A TRAVAILLER"

La Réunion est un territoire aux espaces constructibles contraints par l'insularité, les fortes pentes, les risques naturels et la nécessaire préservation des espaces naturels et agricoles. Mais les besoins en logement demeurent très importants, dans un contexte de forte croissance démographique, avec une instabilité législative pénalisante créant une baisse de la production annuelle depuis 2014.
Dans un cadre de rareté foncière, le patrimoine de CBo Territoria est particulièrement bien situé, au Nord, à l'Ouest et au Sud de l'île. Ces sites bien desservis par les axes structurants de l'île, font de ce patrimoine un atout majeur.
(30-112) CBo Territoria possède toujours, au 31 décembre 2017, environ 2 600 ha de terrains classés en Immeubles de Placement dont environ 690 ha d'espaces naturels et 1 900 ha de terres agricoles, qui sont louées et exploitées mais très rarement vendues.

Des formes urbaines compactes

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 en offrant des espaces de respiration (espaces verts et autres lieux publics).

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

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

(35-113) En 2017, CBo Territoria a travaillé à l'aménagement de 4 quartiers résidentiels : Cap Austral (Saint-Pierre), Beauséjour (Sainte-Marie), Roche Café (Saint-Leu) et Marie Caze (Saint-Paul) et d'1 quartier d'affaires : ZAC du Portail (Saint-Leu).

(30-111) Beauséjour : densité nette[3] de 47 logements/ha (pour une obligation affichée dans le SAR[4] de 30 dans cette ville relai de Sainte-Marie).

Cap Austral : densité nette de 31 logements /ha (pour une obligation SAR de 30 dans cette ville relai de Grand-Bois).

Roche Café : 34 logements / ha.

Marie Caze : 32 logements/ ha.

(122) Mixité fonctionnelle (en réalisation de surface plancher) :

Beauséjour : 190 000 m² de logements, 8 000 m² de commerces, 53 000 m² d'équipements.

Cap Austral : 63 715 m² de logements.

1 920 m² de bureaux, 4 260 m² de commerces-services, 6 250 m² d'activités et 2 300 m² d'équipements.

Marie Caze : 93 000 m² de logements, 1 000 m² d'activités, 100 m² d'équipements.

Roche café (réalisé) : 43 000 m² de logements et 300 m² d'équipements.

[3] La densité nette est le nombre de logements ramené à la surface de l'opération d'aménagement, hors voiries et espaces publics
[4] SAR : Schéma d'Aménagement Régional

Par son activité de construction et de gestion de locaux économiques (bureaux, commerces, locaux artisanaux) au cœur des zones les plus urbanisées, l'entreprise participe au développement équilibré du territoire et des quartiers y compris maintenant sur l'île de Mayotte.
La Mare (Sainte-Marie) et Savanna (Saint-Paul) ont vu la construction de plus de 26 000 m² d'immobilier tertiaire conservés en patrimoine, auxquels s'ajoutent des bureaux, des commerces, des locaux d'activités dans la zone d'activité du Portail (Saint-Leu) à vocation mixte pour un total plus de plus de 120 000 m².

(35-114) Au 31 décembre 2017 et en 13 ans d'activités, plus de 125 000 m² d'immobilier professionnel livrés, auxquels s'ajoutent environ 20 000 m² en chantier dont une partie sur l'île de Mayotte.

Une réponse logement adaptée à chacun

Les quartiers résidentiels conçus par CBo Territoria affirment leur mixité sociale et intergénérationnelle, pour proposer à chacun, tout au long de sa vie, et à l'échelle du quartier, une « réponse » logement adaptée à son parcours résidentiel.
CBo Territoria s'est engagé dans un contrat cadre à l'un des principaux bailleurs sociaux de l'île - la SHLMR - pour réaliser des logements locatifs sociaux d'ici 2018. Sous réserve d'obtention par la SHLMR des financements, une centaine de logements sociaux pourraient être construits.

(35-114) Au 31 décembre 2017, et en 12 ans d'activité, 2 505 logements livrés et 769 en études ou en cours de construction.
(35-121) Parmi eux, 877 logements sociaux (35 %) étaient livrés ou en cours de chantier.

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

(35-115) 1 551 logements sur 2 505 logements livrés en 12 ans d'activité sont accessibles aux personnes à mobilité réduite et personnes âgées, soit plus de 61 %.

Dès 2013, sur la ville nouvelle de Beauséjour, CBo Territoria a contribué à l'installation de commerces éphémères en attendant la construction des locaux commerciaux. Les entreprises prenant à bail provisoire ces locaux ont été prioritaires pour l'installation dans les locaux définitifs en pied d'immeubles du centre-ville. L'objectif initial était d'offrir dès le départ une offre de commerces et de services de proximité sans attendre les projets définitifs qui ont été livrés progressivement depuis 2015.
Offrir une qualité de vie, c'est aussi concevoir des espaces publics confortables, adaptés à des usages multiples et sûrs, de jour comme de nuit avec mise en place ponctuellement d'un service de gardiennage dans l'attente de caméras de vidéo protection dans les parties privatives des résidences.

CBo Territoria participe au Club Tourisme, qui regroupe les prestataires du tourisme réunionnais et contribue à développer, dans un premier temps, de petites offres sur des microrégions : l'entreprise joue un rôle de dynamiseur en portant une réflexion avec des micro-prestataires locaux.
L'entreprise a déjà aménagé, autour du Golf du Bassin Bleu, des sentiers de randonnées pédestre et VTT dont un circuit vedette de 6 km qui offre des vues à la fois sur la Route des Tamarins et ses spectaculaires ouvrages d'art, la savane environnante, les trois bassins d'eau ou encore le Moulin Kader, vestige d'une activité locale de tressage du choka en corde.
En 2015, le Groupe a procédé à l'acquisition de la société d'exploitation 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…
En 2016, sur Beauséjour ont aussi été livrés des Jardins Partagés pour les résidents ainsi qu'un complexe sportif multi-activités (golf, tennis, squash…).
En 2017, toujours sur Beauséjour, CBo Territoria en partenariat avec l'association ADESIR, a lancé les travaux d'aménagement de la deuxième tranche des Jardins Partagés en permaculture, pour une livraison prévue en avril 2018.
Elle veille à ce que le développement de l'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).

La prévention et la gestion des risques et nuisances

La Réunion est un territoire sujet à d'importants risques naturels (*cyclones, inondations*…) qui pourraient être un obstacle à certains partis pris d'aménagement et de construction, de même que la prévention et la gestion de certaines pollutions et nuisances (bruits, odeurs, impacts visuels…).
CBo Territoria fait de ces contraintes un atout, en cherchant à dépasser les limites imposées, notamment par la réglementation en vigueur, et propose de nouvelles formes d'aménagement et de construction.
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 livré en 2016 qui contribuent à la constitution d'un environnement sain et sécurisé. Certains bassins de rétention (Marie Caze à Saint-Paul) sont même réalisés en chips de pneus.
(26-132) 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.

- A Cap Austral, réalisation d'un mur anti-bruit le long de la déviation alors que les seuils réglementaires n'étaient pas atteints.
- A Marie Caze, étude de l'état acoustique existant pour évaluer la qualité sonore/acoustique de l'environnement (bruits de la route et des pompes réservoirs d'eau potable) et préservation des arbres existants (Tamarins) pour atténuer le bruit ambiant.

(41-131) Plus de 10 hectares d'ouvrages techniques relatifs à la gestion des eaux pluviales ont également une autre fonction sur Beauséjour : practice de golf, parc urbain, coulée verte…

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

- Pas de risques liés à l'amiante ou aux revêtements au plomb, les immeubles étant récents ;
- Plus de risques de sols pollués, depuis le traitement des anciens sites industriels sucriers ;
- Pour lutter contre les risques d'infection et de légionel-

lose, un contrôle biannuel 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.

- La Réunion étant classée zone contaminée aux termites et organismes xylophages, les bâtiments sont systématiquement traités.

CBo Territoria via sa structure d'entretien RMT créée en 2016 veille continuellement à l'entretien des espaces verts afin de limiter la prolifération des moustiques vecteurs de maladie virales types Dengue ou Chikungunya en période des pluies.
(23-232) CBo Territoria n'a pas constitué de provisions relatives aux risques en matière d'environnement en l'absence de litige existant.

L'accessibilité et l'éco-mobilité pour tous

Les réunionnais se déplacent majoritairement en voiture, dans une île où l'offre en transports publics reste insuffisante (desserte et fréquence), où les dénivelés découragent l'usage quotidien du vélo, même électrique, et où la qualité souvent dégradée des trottoirs n'incite pas à la marche à pied.
CBo Territoria fait de l'éco-mobilité une signature de ses opérations d'aménagement, marquées par l'intégration des transports en commun et le développement des mobilités actives (vélo, marche à pied…). CBo Territoria travaille en amont avec les collectivités pour anticiper la bonne desserte en transports collectifs.
Tous les nouveaux quartiers permettent des déplacements piétons et vélos en accompagnement de voirie et en circuit spécifique pour diminuer la dépendance à la voiture et ainsi diminuer la consommation énergétique que cela soit en logement ou en tertiaire.
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.

(29-142) Sur le quartier Beauséjour à Sainte-Marie, Roche Café et Le Portail à Saint-Leu, La Cocoteraie et Marie Caze à Saint-Paul, Cap Austral à Saint-Pierre, 100 % des logements construits sont situés à moins de 500 m d'un arrêt de transport en commun.
(29-141) 1/4 à 1/3 des voiries sont aménagées pour les déplacements doux à Beauséjour, Cap Austral ou Roche Café, Marie Caze.

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

Des produits immobiliers conçus à partir de la diversité et de l'évolutivité des besoins

Pour CBo Territoria, premier constructeur privé de l'île, l'enjeu est de **construire en répondant aux besoins actuels tout en anticipant des besoins émergents**, afin

de proposer des locaux et logements toujours fonctionnels, agréables, et en adéquation avec la demande très diverse et en s'adaptant aux évolutions réglementaires (nouvelle réglementation RTAADOM au 01/07/216) ou législatives.
L'entreprise livre ainsi une diversité de logements (collectifs et individuels, du T1 au T5), **et de locaux économiques** (bureaux, commerces, locaux d'activités et d'artisanat) aux tailles très variées – de 30 m^2 à plus de 2 000 m^2 – **répondant, parfois sur mesure, à la diversité des besoins** de plus en plus évolutifs.

Les logements réalisés sont vendus sous trois formes : vente
«debout» auprès d'investisseurs nationaux, vente «assise» auprès d'investisseurs locaux et de propriétaires occupants et vente «en bloc» auprès d'acteurs institutionnels ;
Le Groupe réalise également des programmes résidentiels en logement intermédiaire qu'il conserve en patrimoine et loue en assurant leur gestion immobilière. Ces logements sont revendus entre la 7ème et la 10ème année prioritairement à leurs occupants ou à des investisseurs, généralement à un prix inférieur de 20 % en moyenne au prix du marché du neuf bénéficiant d'avantages fiscaux, créant de ce fait un marché de l'accession à la propriété pour les classes moyennes. 51 appartements l'ont été en 2017, sur les quartiers de La Cocoteraie ou sur le Mont Roquefeuil.

Le Groupe développe par ailleurs de nouveaux produits, comme ce programme inédit, lancé avec le soutien de l'Agence Française de Développement (AFD), assimilable à de la location-accession en différé, destiné aux classes moyennes réunionnaises : CBo Territoria signe avec le locataire une promesse unilatérale de vente ; au bout de 6 ans, celui-ci a le choix entre deux options : continuer à louer le bien ou l'acquérir ; dans la deuxième hypothèse, le promoteur s'engage à rétrocéder jusqu'à 75 % de l'avantage fiscal au propriétaire.

(151) Pour la réalisation de bureaux, l'objectif est de construire une offre adaptable à tout type d'entreprise (de la TPE à la PME).
CBo Territoria a même développé en 2016 sur son site historique de La Mare une offre de plus de 750 m² (extension plateau R+1) 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).
Ce nouveau concept a été décliné en 2017 sur le site patrimonial de Savanna avec environ 380 m² et le sera sur d'autres centres d'affaires du Groupe en fonction des besoins évalués.

2 EFFICACE POUR GERER DURABLEMENT PATRIMOINE ET QUARTIERS

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

Des bâtiments performants et des usagers éco-responsables

Sans obligation réglementaire (RTAADOM 2016 toujours limitée au logement), CBo Territoria souhaite 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.
L'objectif est de concevoir des bâtiments toujours plus performants, adaptés aux besoins de la clientèle et anticipant les coûts croissants de l'énergie et de la maintenance, et aussi de mettre à niveau le patrimoine existant.
Aujourd'hui, CBo Territoria **crée les conditions d'une boucle vertueuse de suivi des performances des bâtiments pour optimiser leur gestion avec les exploitants et les occupants.** Il s'agit de permettre aux utilisateurs de maîtriser leurs consommations par un travail de reporting, d'analyse, et de pédagogie.

Une gestion à long terme

L'aménageur est un passeur, acteur transitoire de la ville puisqu'il rétrocède aux collectivités et aux concessionnaires (d'électricité, de gaz, d'eau…) mais aussi aux entreprises et aux propriétaires (bailleurs, copropriétaires), ce qu'il conçoit.
Il est donc indispensable, si CBo Territoria souhaite pérenniser sa démarche de développement durable au-delà de sa propre action, de les associer, très en amont, pour partager des objectifs communs et leur traduction opérationnelle et anticiper une gestion respectueuse des partis pris d'aménagement initiaux.
C'est pourquoi, par exemple, dans une double optique d'économie d'énergie et de justesse des charges, CBo Territoria cherche à optimiser la climatisation sur son patrimoine en gestion : à titre d'illustration, sur le Quartier d'Affaires de Savanna et de La Mare, CBo Territoria a d'abord engagé un prestataire, Imageen, pour expertiser la gestion de la climatisation (le poste de plus énergivore), notamment via des campagnes de mesure en phase d'utilisation sur une partie de son patrimoine : le bureau d'étude propose en conclusion des recommandations sous forme de fiche actions (sensibilisation de l'usage,

arrêt des Groupes pendant les périodes de sous-utilisation…). Ensuite fort de ce diagnostic, CBo Territoria a contracté avec TEEO en 2016 un partenariat pour la mise en œuvre de systèmes de management de l'énergie conforme aux exigences de l'ISO 50 001. 2017 a été l'année de la mise en place opérationnelle de la MDE, de la collecte des données site par site, de la mise en place d'actions correctives immédiates dès que les seuils d'alertes ont été franchis.

Dans le cadre des **espaces verts**, CBo Territoria **privilégie des espèces locales**, bien adaptées au climat, faciles à entretenir pour ne pas alourdir les coûts d'entretien et permettant à terme une gestion différenciée des espaces par les collectivités, bailleurs et copropriétaires.
En 2017, RMT a pris en charge directement l'entretien de la coulée verte de Beauséjour, véritable poumon vert de ce quartier, encadrant des emplois aidés afin de pouvoir mieux gérer sa croissance et réagir vite en cas de dégradation climatique ou humaine.

3 ENGAGEE POUR FAVORISER BIODIVERSITE ET ECONOMISER LES 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. La conservation, voire la restauration de la biodiversité réunionnaise est donc un enjeu d'importance planétaire, de surcroit à la veille du 10ème anniversaire du Parc National de La Réunion.

L'environnement naturel comme cadre de projet

(33-211) 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 reconstituer les **continuités** indispensables aux **écosystèmes** (circulation de la faune notamment). Cette « **trame verte** » passe par les mails, les jardins partagés, les cœurs d'ilots végétalisés, les pieds d'immeubles et les préservations d'arbres d'origine.
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'ilot pour permettre le développement de végétaux de haute tige.
CBo Territoria a signé en 2013 un **contrat cadre de coordination environnementale** qui s'applique désormais sur toutes ses opérations d'aménagement et de construction : il comprend notamment un diagnostic initial du terrain, dont un **repérage de la faune et de la flore à protéger** par des experts naturalistes.
Pour assurer à long terme la pérennité de ces espaces, **CBo**

(33-214) Zéro produit phytosanitaire ou pesticide dans la gestion des parties communes du patrimoine immobilier de CBo Territoria.

(33-212) 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 son des espèces indigènes ou endémiques
Roche Café : plantes 100 % endémiques,
Marie Caze : 90 % endémiques avec préservation des Tamarins

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…).

d'origines,
Portail : 30 à 70 % d'arbres et arbustes endémiques.

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

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

(33-211) 25 m² d'espaces verts / habitant à Roche Café, 22,5 m² à Beauséjour, environ 7 m² à Cap Austral et 22 m² de prévus sur Marie Caze, enfin pour le Portail 27 m² / habitant.

Par exemple, la conception des équipements hydrauliques permet de rejeter 90 % des volumes d'eau pluviales rejetés 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.

Les voiries et réseaux supports de développement durable

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

Alors que la **consommation en eau** est très importante à La Réunion (environ 260 m^3/habitant/an pour 55 m^3 en Métropole), l'économiser est un enjeu pour l'environnement. La potabilisation de l'eau est coûteuse (en énergie, financièrement) et son traitement une fois usée, nécessite réseaux et stations d'assainissement, énergivores et productrices de déchets.

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

(27-221) 100 % des bâtiments livrés en 2015 sont équipés de dispositifs d'économie d'eau (réducteur de pression, mitigeurs et chasses d'eau double flux).

(27-220) L'information relative à la consommation d'eau n'est pas totalement disponible à ce jour à l'échelle consolidée de l'ensemble du patrimoine de CBo Territoria : l'entreprise finalise l'installation de compteurs pour suivre et analyser ultérieurement ses consommations d'eau et agir en cas d'anomalie repérée et dispose d'un retour partiel sur le site du Portail à Saint-Leu, du Golf du Bassin Bleu à Saint-Gilles, exposés à une période sèche plus longue (côte sous le vent).

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, initié en 2015 et qui a été poursuivi en 2016 et 2017, 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. Depuis, le travail continu sur le réseau, qui devient plus fiable, permet une maitrise toujours plus forte de la consommation et de réelle économie (60 000 m^3).

(27-222) 2 200 m^3/ha : consommation d'eau du Golf du Bassin Bleu et du Golf Vert Lagon, pour les surfaces irriguées contre environ 5 000 m^3 en moyenne pour les régions métropolitaines les plus chaudes.

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

(27-223) Sur Beauséjour, l'eau utilisée pour l'arrosage des espaces verts est issue d'un forage agricole, sur Roche café et Cap Austral du réseau d'eau brute SAPHIR[5] et sur Marie Caze de l'eau brute du réseau d'irrigation ILO[6]

Au niveau de son siège social, CBo Territoria a équipé l'ensemble des sanitaires d'économiseurs d'eau.
(224) 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 toujours en cours 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.

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.
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.
(21-22-24-26-231) 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

(21-22-24-26-231) En 2017, 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.
(234) En 2017 Biotope a réalisé 7 bilans (27 au total pour 59 opérations signées depuis le début de l'accord cadre).
Le suivi des chantiers révèle dans

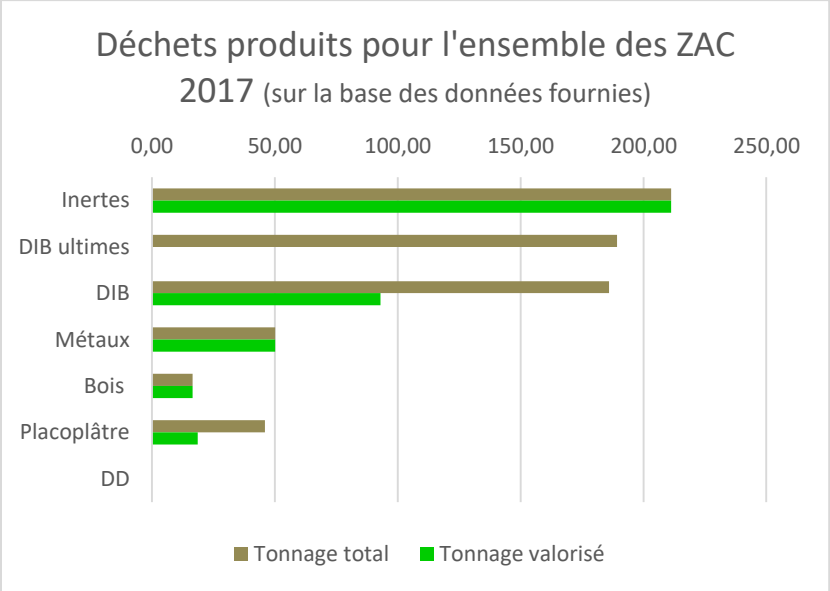
[5] Société d'Aménagement de Périmètres Hydro agricoles de l'Île de la Réunion
[6] Irrigation du Littoral Ouest

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.
(21-614) Le coordonnateur environnemental a un rôle de contrôle mais aussi de pédagogie en direction des équipes de CBo Territoria, des maitres d'ouvrages et des entreprises. Il intervient dès la phase DCE. Un bilan annuel permet d'orienter les actions sur les points noirs relevés sur site auprès des entreprises.

45 % des cas de bonnes pratiques, 48 % des cas des écarts par rapport à ce qui était demandé voire dans 7 % des constats de non-conformité ce dernier représentant une évolution vis-à-vis de 2016.
(25-28-233) 56 % des déchets de chantier, soit 389 t, ont été valorisés en 2017, sur 5 ZAC en cours d'exécution.

Par ailleurs, CBo Territoria expérimente parfois l'utilisation de matériaux recyclés ou bien encore la valorisation de certains types de déchets : à titre d'illustration, l'entreprise a eu recours à Marie Caze à des copeaux de pneus usagés pour créer un bassin de rétention.

Enfin, la production de déchets ménagers et assimilés à La Réunion est importante (609 kg de déchets produits par habitant chaque année) et la plupart terminent en centre d'enfouissement alors qu'une faible part est valorisée (Cycléa). Le Département de La Réunion doit pourtant relever les objectifs imposés suites aux lois dites Grenelle.



(25-28 233) Parce que le tri commence dans les bâtiments, CBo Territoria améliore les conditions de collecte et de tri (ex. : locaux poubelles dimensionnés pour le tri sélectif, agréables) et ainsi incite les réunionnais à mieux et plus trier leurs déchets.
Par ailleurs, les entreprises peuvent produire des déchets particuliers (en termes de volumétrie, de toxicité, etc.) : CBo Territoria anticipe donc les équipements indispensables à leur bonne gestion.
Les bureaux en blanc sont équipés d'espaces de tri dimensionnés en fonction de la politique de tri de la collectivité locale en charge de leur gestion, les locaux construits « sur demande » (ex. ces dernières années : hy-

permarché, concession automobile) sont dotés de locaux spécifiques dont la conception est programmée en concertation avec l'entreprise demandeuse.

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

(25-235) En 2017 nous avons consommé 3 887 kg de papier (identique à 2016) et recyclés 2474 kg par la société certifiée CYCLEA.

Le choix de matériaux locaux, à faible impact et faciles d'entretien

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

CBo Territoria, premier constructeur privé de l'île de La Réunion, fait de **la question des matériaux un enjeu particulier**. 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. Cependant compte tenu de la diversité des prestataires de construction sollicités, nous avons des difficultés à recueillir et compiler auprès d'eux les volumes de matériaux consommés sur les chantiers. La recherche de la conciliation de toutes ces exigences - origine locale dans la mesure du possible (tout en préservant l'écosystème), faible impact environnemental et sanitaire, facilités d'entretien et existence de contrats de maintenance, durabilité, et pérennité, est un objectif constant de l'entreprise. Cet objectif passe notamment par **des travaux de recherche, des tests sur de nouveaux matériaux**…à l'image de la Case Beauséjour. Toutefois l'utilisation de tels matériaux reste aujourd'hui marginale. La thématique relative au gaspillage alimentaire est peu matérielle pour la société compte tenu de son activité.

(241) Utilisation pour le mobilier des espaces du coworking de la Ressourcerie ADRIE et utilisation de palettes usagées reconditionnées.

Utilisation sur l'aménagement de Beauséjour de dalles de basalte pour les revêtements des sols extérieurs et de galets pour les bancs dans l'espace public, deux matériaux extraits à La Réunion.

L'intégration au Groupe de RMT (Réunion Maintenance Travaux) assurant la maintenance quotidienne du patrimoine a permis depuis 2016 déjà de capitaliser des retours d'expérience important sur la durabilité des matériaux et équipements, ce qui permettra à l'avenir d'être plus efficient sur les choix retenus en phase conception.

4 INNOVANTE DANS LA TRANSITION ENERGETIQUE

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 responsables du changement climatique à l'œuvre. Ce dernier impactera nécessairement le patrimoine immobilier et les aménagements.

Des principes bioclimatiques et le recours aux énergies renouvelables pour lutter contre le changement climatique

Dans son offre résidentielle, CBo Territoria privilégie les constructions bioclimatiques (en tenant compte du vent, du soleil, de la végétation…), pour éviter les îlots de chaleur et favoriser une ventilation naturelle des espaces bâtis et extérieurs, permettant ainsi de possibles économies d'énergie et donc de charges, en réduisant notamment le recours à la climatisation et à l'éclairage artificiel.
L'entreprise facilite le recours aux énergies renouvelables, chaque fois que possible, pour réduire l'empreinte carbone de ces opérations et contribuer aux objectifs régionaux d'autonomie énergétique de l'île dès 2030. Elle a devancé la réglementation thermique en la matière.
En 2017, les logements construits par l'entreprise ne comportent **pas de climatisation. Les nouveaux programmes intègrent la nouvelle réglementation RTAADOM 2016 applicable depuis le 01/07/2016.**
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 futur E.Leclerc de Saint-Joseph qui sera aussi équipé en panneaux photovoltaïques.
Elle a réalisé en 2015 un travail avec l'ADEME, pour tester et adapter un cahier des charges performanciel - sur l'îlot 5 du Quartier d'Affaires de La Mare - et viser une consommation inférieure à 60 kWh/m^2 (avec un système de climatisation ne fonctionnant qu'une partie de l'année notamment) : ce partenariat lui permet de bénéficier des retours d'expérience de l'ADEME et en retour permet à cette dernière d'améliorer son cahier des charges.
En l'absence d'étiquette énergie locale, dès 2014, CBo Territoria a lancé une étude pour aboutir à une grille de performance énergétique sur l'immobilier tertiaire et ainsi pouvoir communiquer sur les niveaux de consommation et charges afférentes de son patrimoine. Elle équipe progressivement son patrimoine en systèmes de suivi qui commence à fournir sur certains sites sensibles des données exploitables.
Les quartiers d'affaires aménagés par CBo Territoria produisent de **l'électricité photovoltaïque**, une réflexion sur la mise en place de systèmes photovoltaïques en autoconsommation sur certains sites isolés est prévue sur l'année 2018.
(29-312 ; 511) L'information relative à la consommation d'énergie

(29-311) 100 % des logements livrés en 2017 sont équipés de chauffe-eaux solaires qui couvrent 70 % des besoins en eau-chaude sanitaire[7] alors que la réglementation thermique locale n'impose que 50 %.

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

n'est pas disponible totalement à l'échelle consolidée de l'ensemble du patrimoine de CBo Territoria. Cependant des données ont été collectées dès 2015 et consolidées en 2016 avec le retour de factures EDF et le retour de certains monitorings installés. En 2015, un audit énergétique sur le patrimoine propre de CBo Territoria a été réalisé par le bureau d'étude Imageen, accompagné d'une campagne de mesure permettant d'identifier les plus gros postes de consommation électrique, principale source d'énergie des bâtiments (4 bâtiments tertiaires et 3 bâtiments d'habitat). Cet audit a fait apparaitre une consommation de l'ordre de 740 MWh en 2014.
Des mesures d'économies générales graduées ont été proposées notamment sur la production et la gestion de la climatisation.
Toujours sur ce même périmètre en 2017 la consommation ne représente plus que 577MWh, soit une économie de 43MWh (7 %) sur un an, après avoir gagné déjà (16 %) sur deux ans.
Fort de ce retour d'expérience, la politique de MDE a été élargie aux SCI toujours accompagnée par le BET TEEO, véritable outil de reporting et de pilotage de la MDE. Sur ce nouveau périmètre étendu (intégrant les SCI), le bilan 2017 fait apparaître une consommation globale de 1,13 GWh au lieu des 1,24 GWH sur 2016 (valeur rectifiée).

Au niveau des éclairages extérieurs, CBo Territoria améliore progressivement l'efficacité énergétique du matériel installé et recourt 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.
CBo Territoria a l'ambition de participer à la conception de «la ville de demain en milieu tropical».
Dans la ZAC de Beauséjour, où elle se caractérise par plusieurs innovations :

- *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,*
- *Ventilation naturelle contrôlée via des girouettes venturi dans certains logements.*

L'entreprise cherche à limiter les rejets de gaz à effet de serre dans ses aménagements et constructions. Deux bilans carbones ont été réalisés sur des projets de logements (Ilot 16A de Beauséjour) et de ZAC ces dernières années : leurs conclusions sur la base de grille d'évaluation continuent d'inspirer les équipes en charge des aménagements et de la construction.
(32-314-316) L'ensemble des mesures prises par CBo Territo-

(31-313) CBo Territoria gère en 2017, 2 571 ha d'espaces naturels (687 ha) et agricoles (1 884 ha), qui sont autant de puits de carbone.
Ecart de 16 ha dû principalement aux revendications de propriétés par des tiers menant à des restitu-

ria : pose de protections solaires extérieures ; maîtrise du facteur solaire ; isolation des toitures ; intégration des évolutions de la RTAADOM en 2017 toujours limitée aux logements, notamment en termes de porosité des façades, peintures des toits et des murs et revêtements de sols clairs chaque fois que possible ; forte végétalisation des quartiers avec recours le plus possible aux espèces endémiques ; gestion intégrée de l'eau favorisant l'infiltration et la protection contre les risques accrus d'inondation, contribuent à l'adaptation des aménagements et des bâtiments aux futurs changements climatiques.
Les maîtres d'œuvre attestent pour chacune des opérations livrées en 2017 des mesures prises afin de s'adapter aux changements climatiques.
Au niveau de son siège social, le **bilan carbone** des activités tertiaires de CBo Territoria a montré que les **déplacements** pesaient le plus lourd dans le bilan. Aussi des actions concrètes ont été mises en place.
Les deux sites de CBo Territoria sont équipés d'un matériel de visioconférence, et le Groupe renouvelle progressivement sa flotte de véhicules en privilégiant des véhicules « plus propres ».
CBo Territoria cherche également à limiter les consommations électriques en sensibilisant les salariés et en agissant sur le bâti et les équipements.

tions.

Pour répondre en partie aux obligations issues du décret n°2016-1138 du 19 août 2016 élargissant au Scop 3 l'évaluation des émissions de gaz à effet de serre générés du fait de l'activité de la société, 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 principale, l'évaluation s'est limitée à la consommation électrique, aux carburants consommés et kilomètres parcourus en vol aérien. Cela représente un total de plus 2650 t équivalent CO2, suivant des facteurs d'émissions issus de la base carbone de l'ADEME, se décomposant :

1) Construction immobilière : 1430 t équivalent CO2,
2) Carburants : 230 t,
3) Transport aérien : 110 t,
4) Electricité : 880 t.

(31-315) 10 % de véhicules propres au sein du parc de véhicules de CBo Territoria[8].

5 MOBILISEE AUPRES DES COLLECTIVITES, DES PARTENAIRES ET DES CITOYENS

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

[8] Hors Golf du Bassin Bleu et la nouvelle société RMT

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

La Co-construction et l'éco-responsabilité

L'ampleur des aménagements réalisés par CBo Territoria exige un dialogue permanent **avec les élus locaux**. Il doit trouver toute sa place dans les procédures publiques de ZAC et les comités de suivi qui lient pour chaque opération CBo Territoria à la commune et aux autres partenaires institutionnels concernés.
Les habitants sont associés dans des ateliers pour produire des aménagements qui font sens et lien. CBo Territoria ouvre systématiquement un lieu de rencontre, du type « maison du projet » sur ses opérations d'envergure (plus de 25 ha), qui sont longues.

(36-411, 611) A l'échelle du Groupe en 2017 :
6 workshops,
6 présentations de la ZAC Beauséjour,
8 manifestations grand public et 3 professionnelles.

Dans le cadre de ses actions pour l'éco-citoyenneté, CBo Territoria accompagne l'émergence de nouveaux comportements auprès des habitants et des acteurs économiques de ses quartiers.
Le Groupe distribue à tous ses nouveaux acheteurs et locataires un guide de l'éco-résident, actualisé très régulièrement.
Il a financé une étude, auprès d'un acteur privé de l'ingénierie écologique et de la conservation de la nature, dans le cadre d'une recherche appliquée à la production d'un outil d'évaluation des impacts de l'aménagement et des infrastructures urbaines sur l'avifaune marine patrimoniale de l'Île de La Réunion.

(37-412) *En 2016, l'entreprise a participé au développement local, au travers 2 mécénats (Alizé Réunion/Ecole jardin planétaire)*
7 Sponsorings/Dons (Téléthon, Rotary Club, Club Tourisme, Ligue réunionnaise de golf, Cobaty Réunion, Ass. Muttamij ; Ass quartier Savanna)
3 Sponsorings sportifs (US SAINTE MARIE, ASS Club Savanna, Bourbon Concept)
et en sponsorisant ou en finançant des associations & initiatives locales (France Alzheimer Réunion, Téléthon, Rotary Club). Les agendas offerts aux salariés en 2017 ont été commandés auprès de l'Association Coopérative Humanitaire.
L'entreprise participe à l'offre locale de formation, en partenariat avec l'Académie de La Réunion depuis 2009, en mettant à disposition ses équipes, qui peuvent intervenir, à la demande des enseignants, pour partager leurs connaissances et savoir-faire en matière d'aménagement et de construction.
Le Groupe propose des visites de chantier *sur la nouvelle ville de Beauséjour auprès de publics scolaires, étudiants et professionnels (CAUE, EnviroBAT, Rectorat). Il participe chaque année aux « journées du BTP ».*

Avec les entreprises réunionnaises, pour l'emploi et l'insertion professionnelle

Soucieuse de conforter la diversité du tissu économique, l'entreprise a lancé des marchés accessibles à la diversité des acteurs du BTP, de l'artisan aux géants du BTP implantés à La Réunion : la société privilégie les marchés en lots séparés et non en « Tout Corps d'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.

(34-421) En engageant environ 41 millions d'euros de travaux en 2017, les opérations d'aménagement et de construction de CBo Territoria ont permis de sauvegarder ou générer près de 640[9] emplois directs dans les secteurs du bâtiment, du génie civil et des travaux publics

L'intégralité des activités de construction est sous-traitée.
Le montant des travaux réalisés est de 41 M€ en 2017, dont 9 % payés directement à des sous-traitant.

(34-422) 27 % du montant total des marchés ont été attribués à des entreprises de moins de 10 salariés, 39 % à des entreprises comptant entre 10 et 50 salariés et 34 % à des entreprises de plus de 50 salariés.
9 % des montants payés en 2017 ont été payés à des sous-traitants des titulaires des marchés.

La responsabilité sociale et environnementale de l'entreprise la conduit à développer de façon exemplaire des partenariats **avec ses prestataires,** par la mise en œuvre par exemple de clauses environnementales (ex. : la charte chantier propre) et sociales.
(38-39-424) *Dans le cadre de l'évaluation des réponses aux marchés, un critère porte sur l'analyse de la performance environnementale de l'offre (notamment le SOPAE - Schéma Organisationnel d'un Plan Assurance Environnement -, document qui indique les dispositions qu'un candidat envisage d'adopter pour la préservation de l'environnement).*
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.

(38-39-423) Intégration en CDD de deux travailleurs éloignés de l'emploi sur la société RMT[10] (pour la partie entretien des espaces verts).

Avec ses clients : distribution du livret éco-résident aux locataires et propriétaires résidentiels, co-construction d'un bail vert, obligatoire depuis les lois Grenelle pour les surfaces de plus de 2 000 m^2, avec l'enseigne E.Leclerc pour laquelle CBo Territoria a achevé le centre commercial du Portail ; CBo Territoria souhaite à l'avenir signer ce type de bail avec d'autres entreprises volontaires.

Avec des acteurs locaux : développement des formes d'économie sociale et solidaire, pour l'entretien des bâtiments et

[9] La donnée 2016 (1 200 emplois) correspondait aux emplois directs et indirects créés ou sauvegardés, alors que la donnée 2017, correspond uniquement aux emplois directs créés ou sauvegardés.

[10] RMT Réunion Maintenance Travaux société de maintenance intégrée au Groupe

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 le BET Novater.

En interne, CBo Territoria recourt à des produits ménagers éco-labellisés ou émanant d'entreprises en partenariat avec l'ONG WWF (pour chaque produit acheté, un reversement est effectué au WWF).
CBo Territoria cherche également à travailler en priorité avec les entreprises innovantes, en termes de matériaux ou d'équipements (énergies renouvelables…).
A titre d'exemple, CBo Territoria a signé une convention avec ALBIOMA pour l'autoriser à exploiter une toiture photovoltaïque d'environ 1 MWc sur l'opération « Centre commercial » du Portail, à Saint-Leu, avec un stockage en batterie : Il s'agit de la plus grande centrale en toiture avec stockage en France, dont la mise en service a été faite en 2014. Ce projet a été le lauréat en 2012 d'un appel à projet national pour la construction de centrales photovoltaïque avec stockage.
Le projet du centre commercial de Saint-Joseph dont le terrassement a débuté en juin 2017 sera lui aussi équipé des panneaux photovoltaïques pour une mise en service en 2019.

CBo Territoria a publié son premier rapport sur sa Responsabilité Sociale et Environnementale (RSE) en 2013 et a obtenu en 2016 et à nouveau en 2017 un prix remis par le GAIA Index filiale d'EthiFinance après évaluation des données RSE du rapport 2015 et de 2016.

6 RESPONSABLE ET PERFORMANTE EN INTERNE POUR LE DEVELOPPEMENT DURABLE

Une organisation et un management transversaux

Parce que CBo Territoria intègre l'ensemble des métiers, de l'aménagement, de la construction, la gestion, et de la maintenance, 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.
Depuis le mois de juin 2015 chaque CODIR est animé par 1 directeur/directrice de service.
CBo Territoria s'est résolument engagée dans une démarche d'amélioration continue, en déployant sa stratégie d'entreprise intégratrice de développement durable. Des guides métiers ont été finalisés et transmis aux collaborateurs.
Construite autour de 6 engagements, ceux-là même qui structurent ce rapport RSE, la stratégie trouve traduction dans un programme d'actions actuellement en cours de déploiement.

(615) 25 comités d'investissements,
15 comités de direction et 3 réunions de coordinations de la ZAC Beauséjour.

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

(20-612) En 2017, 3 comités techniques RSE réunissant 3 directeurs et les 5 référents du développement durable (un dans chaque direction).

Au cours de l'année 2017, le travail mené avec les référents développement durable au sein de chaque service a permis d'alimenter la base de données nécessaires à la rédaction du rapport RSE, notamment avec l'intégration d'une nouvelle responsable RH unique pour l'ensemble du Groupe et l'accompagnement du BET TEEO dans le cadre d'une MDE conforme aux exigences de l'ISO 50001.

Un employeur responsable

Une entreprise jeune et en croissance

(1-431) Les activités immobilières regroupent environ 75 salariés (ETP), les autres activités environ 40 (ETP).

115 salariés (ETP) en 2017 sur l'ensemble des activités du Groupe.

Répartition de l'effectif ETP total du Groupe au 31 décembre 2017

Calculs 2017

Répartition de des effectifs de CBo Territoria au 31 décembre 2017 (en nombre d'équivalents temps plein)	CBo T SA	CBo GI SAS	NH SAS	RMT SAS	**Total Activités immobilières**	BBCC SAS	JE SARL	BCS SAS	**Total Autres Activités**	**Total**
Ingénieurs et cadres	20,00	8,00	2,00		30,00	1,00	1,00		2,00	32,00
Agents de maitrise et employés	12,86	25,00	1,00		38,86	24,92	4,00	6,86	35,78	74,64
Ouvriers				7,00	7,00		2,00		2,00	9,00
Personnel mis à disposition					0,00				0,00	0,00
Total	32,86	33,00	3,00	7,00	75,86	25,92	7,00	6,86	39,78	**115,64**

Ne sont reportés dans ce tableau que les CDD* (de plus de 3 mois) et CDI

*Les CDD d'usage (donc CDD courts, moins de trois mois) ne sont utilisés que sur BBCC SAS.

Le personnel, situé en totalité sur le territoire de l'Île de La Réunion, est salarié au sein de 7 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) et la société RMT (regroupant les salariés en charges de la maintenance et des travaux).

- 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 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.

(2-433) Le Groupe CBo Territoria a recruté 22 nouveaux collaborateurs en 2017 alors que 21 quittaient la société.

Embauches et départs au cours de l'année 2017

Calculs 2017

Mouvements de personnels enregistrés en 2017	CBo T SA	CBo GI SAS	NH SAS	RMT SAS	Total Activités immobilières	BBCC SAS	JE SARL	BCS SAS	Total Autres activités	Total Groupe
Effectif au 31/12/2016	**34,76**	**28,00**	**2,00**	**6,00**	**70,76**	**28,92**	**7,00**	**6,71**	**42,63**	113,39
Embauche en CDI	4,00	4,00	1,00		9,00	2,00		2,00	4,00	13,00
Embauche en CDD *		2,00	1,00	2,00	5,00	1,00			1,00	6,00
Embauche Autres contrats	1,00	1,00			2,00	1,00			1,00	3,00
Arrivée suite Transfert Intra Groupe		1,00			1,00				0,00	1,00
Total Embauches	**5,00**	**8,00**	**2,00**	**2,00**	**17,00**	**4,00**	**0,00**	**2,00**	**6,00**	**23,00**
Licenciement		1,00			1,00	1,00			1,00	2,00
Rupture conventionnelle	2,90		1,00		3,90	2,00		1,00	3,00	6,90
Démission	2,00				2,00	2,00			2,00	4,00
Rupture de la période d'essai	1,00				1,00	1,00		0,86	1,86	2,86
Fin de CDD *	1,00	2,00			3,00	1,00			1,00	4,00
Départ suite Transfert Intra Groupe				1,00	1,00				0,00	1,00
Autres					0,00				0,00	0,00

Total Départs	6,9	3	1	1	11,9	7	0	1,86	8,86	20,76
Effectif au 31/12/2017	32,86	33,00	3,00	7,00	75,86	25,92	7,00	6,85	39,77	115,63

**** Prise en compte des CDD d'une durée supérieure à 3 mois.***

(1-432) Le Groupe se caractérise par le dynamisme et la jeunesse des équipes : la moyenne d'âge est de 40 ans (en légère baisse depuis 2016).

Répartition des salariés du Groupe par tranche d'âge au 31 décembre 2017

Calculs 2017

	Activités immobi-lières	Autres activités	Total
<= 30 ans	13,0	14,0	27,0
31 - 35 ans	15,0	3,0	18,0
36 - 40 ans	11,0	5,0	16,0
41 - 45 ans	12,0	3,5	15,5
46 - 50 ans	12,4	4,0	16,4
51 - 55 ans	5,0	4,9	9,9
56 - 60 ans	3,4	3,5	6,9
61 - 65 ans	3,0	2,0	5,0
> 65 ans	1,0	0,0	1,0
Total	75,86	39,78	**115,64**

Age moyen **40,47 ans**

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

(17-448) 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, emplois aidés sur RMT et apprentis et parfois doctorant.

(2-434) Pour l'ensemble des structures de CBo Territoria nous avons intégrés en 2017, 23 stagiaires, 4 contrats d'apprentissage et 4 contrats de professionnalisation.

(7-439) Le Groupe CBo Territoria applique les dispositions prévues dans les CCN (Conventions Collectives Nationales) :

PREVENTION DE LA PENIBILITE AU TRAVAIL :

L'ordonnance du 22 septembre 2017 retire 4 facteurs de risques du dispositif du compte personnel de prévention.
*Sur le périmètre du Golf du Bassin Bleu et du Jardin d'Eden :
- 2 salariés sont concernés par une exposition au facteur "travail de nuit",
- 6 salariés sont concernés par une exposition au facteur "vibrations mécaniques" (un des facteurs retiré du dispositif).

Ces structures ne sont pas soumises à l'obligation de négocier un accord de prévention. Cependant des actions de prévention sont régulièrement mises en place et améliorées pour réduire l'exposition aux facteurs de pénibilité et plus généralement aux risques professionnels : port de casques réducteur de bruit, sièges réduisant les vibrations mécaniques, toit sur les machines de jardinage.
*Sur le périmètre Activité immobilières, seule l'entreprise RMT nécessite la réalisation d'un diagnostic Pénibilité.
Cependant, reste attendu le référentiel de Branche en cours d'élaboration (Source FRBTP) afin que le diagnostic soit en phase avec les préconisations de la Branche Professionnelle.

ACCORD D'INTERESSEMENT

L'accord d'intéressement, signé le 26 février 2015 sur le périmètre CBo Territoria, CBo Gestion Immobilière et Nouvel Horizon, couvre les exercices comptables 2015 à 2017.

ACCORD EGALITE HOMMES-FEMMES

Le Groupe CBo Territoria applique les dispositions prévues dans le CCN.

(13-444) 59 % de l'effectif des activités immobilières et 32 % de l'effectif du golf est féminin en 2017.
40 % des membres du Conseil

Lors de sa séance du 25 novembre 2016, 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.
Le Conseil d'Administration confirme que la société doit être attentive au respect de l'égalité de traitement entre ses salariés à situation comparable et dans l'ensemble des domaines, notamment en ce qui concerne l'embauche, l'évolution professionnelle, les sanctions disciplinaires, la formation ou la promotion.

d'Administration sont des femmes.

(13-444) Répartition des effectifs hommes et femmes, par catégorie de personnel, Au 31 décembre 2017

Calculs 2017

Répartition homme/femme, en distinguant cadres (et cadres dirigeants) et non cadres

Répartition en ETP Effectif au 31/12/2017 H/F par catégorie de personnel		Activités immobilières	Total Autres activités	Total Groupe
Cadres dirigeants	Femme	3,0	0,0	3,0
	Homme	5,0	0,0	5,0
	Total	8,0	0,0	8,0
Cadres	Femme	12,0	2,0	14,0
	Homme	10,0	0,0	10,0
	Total	22,0	2,0	24,0
Agents de maîtrise	Femme	20,0	0,0	20,0
	Homme	8,0	1,0	9,0
	Total	28,0	1,0	29,0
Employés /Ouvriers	Femme	9,9	10,8	20,6
	Homme	8,0	26,0	34,0
	Total	17,9	36,8	54,6
Total		75,9	39,8	115,6
	Femme	44,9	12,8	57,6
	Homme	31,0	27,0	58,0
Ratio	Femme	59%	32%	50%
	Homme	41%	68%	50%

Sur l'ensemble de l'effectif toutes activités le Groupe respecte la totale parité !

Répartition des salaires bruts par catégorie de personnel hommes et femmes, Au 31 décembre 2017

Salaires bruts moyens au 31/12/17		Activités immobilières	Autres activités	Total Groupe
Cadres dirigeants	Femme	7 367		7 367
	Homme	10 213		10 213
	Moyenne Totale	9 264		9 264
Cadres	Femme	4 015	3 094	3 884
	Homme	4 740		4 740
	Moyenne Totale	4 326	3 094	4 219
Agents de maîtrise	Femme	2 621		2 621
	Homme	2 658	3 317	2 731
	Moyenne Totale	2 631	3 317	2 654
Employés/Ouvriers	Femme	2 017	1422	1 665
	Homme	2 016	1 745	1 803
	Moyenne Totale	2 017	1 625	1 742
Total		3 685	1 678	2 988
Moyenne de salaire	Femme	3 142	1 645	2 773
	Homme	4 491	1 698	3 217

Des mesures ont été prises en faveur de l'emploi et de l'insertion des personnes en situation de handicap et deux salariés en bénéficient directement au sein du Groupe.

L'obligation est remplie par BBCC avec la présence d'1 ETP.

Sur CBo Territoria, l'obligation est de 2 ETP.
1 seul ETP étant embauché, l'entreprise a pu remplir partiellement son obligation.
Les autres entités du Groupe ne sont pas concernées par l'obligation OETH (Obligation d'Emploi de Travailleurs Handicapés) compte tenu de leur effectif au seuil de déclenchement et seuil d'assujettissement pour CBo Gestion Immobilière.
Cette dernière a fait appel à un établissement de Service d'Aide par le Travail (ESAT) équivalent à 0,05 unité bénéficiaire.

(14-445) Golf BBCC : 1 ETP personne en situation de handicap
CBo Territoria : 1 ETP embauché.

(15-446) Au final, la diversité des salariés de CBo Territoria reflète la diversité de la population réunionnaise et traduit concrètement la politique de lutte contre les discriminations (raciale, sexuelle, religieuse, handicap et maladie…), informelle mais concrète de CBo Territoria. De fait, en l'absence de discrimination avérée, aucune mesure concrète n'a été prise en la matière.

Une entreprise attractive qui protège et intéresse ses salariés

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

(1-431) 90 % de l'effectif du Groupe est en CDI.

La rémunération de base est complétée de primes et avantages (13ème mois et prime d'intéressement pour les activités immobilières, prime de performance pour certains postes de direction et de commerciaux sur la base d'objectifs à atteindre et une prime d'ancienneté pour les salariés du golf).
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). Les salariés des activités immobilières bénéficient en outre de chèques déjeuner (pris en charge à 59 % par l'employeur).

(3-435) En 2017, les rémunérations se sont élevées à 7 491 K€ (+9 % par rapport à 2016).

(6-450) Les évolutions de carrière sont évoquées lors des entretiens annuels d'évaluation.
La Loi du 5 mars 2014 portant sur la réforme de la formation professionnelle a rendu obligatoire la tenue d'un entretien professionnel (EP) tous les 2 ans, à compter du 5 mars 2014 ou de la date d'embauche du salarié si postérieure.

Les salariés ayant eu leur 1er EP en 2015 ont bénéficié d'un EP en 2017. Pour les autres salariés les prochains EP auront lieu au plus tôt en 2018.

Pour les Activités Immobilières :
- 61 EAE (Entretien Annuel d'Evaluation) réalisés, entre février et juin 2017
- 29 EP (Entretien Professionnel) réalisés entre février et juin 2017

Pour BBCC, BCS et JE :
- 30 EP menés en février 2016 pour BBCC. Les prochains EP auront lieu en 2018.
- 8 EP menés en mars 2016 pour JE. Les prochains EP auront lieu en 2018.
- 0 EP pour BCS, la société a été créée en 2016. Les 1ers EP auront lieu en 2018.

Une organisation du temps de travail souple pour répondre aux besoins de l'entreprise.
La mise en place des 35 h s'est traduite par l'attribution de 6 jours de RTT, qui sont planifiés entre Noël et le Jour de l'An. Cette alternative a permis de maintenir une organisation souple du temps de travail.

L'octroi de **temps partiel** est généralement accordé en cas de demande.

(4-436) En 2017, 4 % des salariés sont à temps partiel[11].

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

Détail des causes de l'absentéisme en 2017

(5-437) Taux d'absentéisme en 2017 : 586 jours d'absences (taux d'absentéisme de 2,31 %) en baisse par rapport à 2016.

*Absentéisme (jours d'arrêt AT, Maladie, Absences injustifiées) : **586 jours d'absence, soit 2,31 % pour le Groupe**, dont :
-Activités immobilières : **432 jours** pour un effectif ETP de 75,86 salariés ; soit un taux d'absentéisme de **2,60 %**
-Autres activités : **154 jours** pour un effectif ETP de 39,78 ; soit un taux d'absentéisme de **1,77 %**

Calcul du taux d'absentéisme : Nombre jours d'absences (AT, Maladie, Abs injustifiées) / effectif * nb jours théoriques présence 2017
avec : nombre de jours théorique de présence par salarié pour 2017 = 219 jours
(365 jours - [105 (samedis + dimanches) + 9 Jours Fériés chômés + 27 CP + 6 RTT - Journée Solidarité) = 219 jours

(8-440) 0 salarié arrêté et reconnu maladie professionnelle en 2017
(10-442) Accident du Travail
Activités Immobilières :
2 AT pour un total de 26 jours d'arrêt.
Autres Activités :
1 AT pour un total de 33 jours d'arrêt,

(9-441) Le Groupe CBo Territoria veille dans chacune de ses entités au respect de toutes ses obligations légales en termes de santé et sécurité au travail.
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 sur les sites de Sainte-Marie, Savanna et de ses bureaux de vente temporaires ; depuis juin 2011 sur le site du Golf à Saint-Gilles-les-Hauts (BBCC), de son Document d'évaluation et de prévention des risques professionnels (DUPRP) y compris pour RMT (société de travaux plus exposées aux risques en sites occupés).
Le Groupe CBo Territoria est également vigilant à la conformité de ses affichages obligatoires en la matière.
Enfin, en termes de formation, le Groupe forme et met à jour selon les directives légales, les compétences de ses SST (Sauveteurs Secouristes du Travail) et de ses EPI (Equipiers de

[11] en effectif physique et non en ETP

première intervention).
La loi de réforme de la médecine du travail du 20 juillet 2011 a introduit l'obligation pour tous les employeurs, à compter du 1er janvier 2015, de désigner un nouvel intervenant pour aider dans les activités de protection et de prévention des risques professionnels. Ainsi le Groupe CBo Territoria a **désigné et formé en 2015 des Référents Santé Sécurité pour chacune de ses entités.**

Les ressources humaines et les relations sociales

Un plan de formation a été mis en œuvre pour toutes les activités du Groupe en 2017 qui inclue en effet les activités immobilières ainsi que les autres activités.

(11/12-443) 58 salariés ont bénéficié de 1 683 heures de formation en 2017 (soit 50 % de l'effectif).

En 2017, le Groupe (toutes activités confondues) augmente l'effort de formation de 2,14% en termes de dépenses même si la Loi du 5 mars 2014 portant sur la réforme de la Formation professionnelle a modifié le financement de la FPC, en supprimant pour les entreprises de plus de 10 salariés, les prises en charge du plan de formation par l'OPCA (contribution FPC réduite à 1% mais qui n'inclue plus de financement du plan par l'OPCA). Ainsi, CBo Gestion Immobilière a dépensé 2,59 % de sa masse salariale en effort de formation métier pour l'ensemble de son service.

(16-447, 6-438) Les relations sociales sont basées sur l'écoute et le dialogue et respectent la liberté d'association et du droit de négociation collective.

- **Pour BBCC SAS, les dernières élections datent de juin 2015**.
En juin 2016, un des 2 DP (Délégués du Personnel) élus a pris de nouvelles responsabilités hors BBCC (mutation intra Groupe).

- **Dans les autres filiales de CBo Territoria soumises à cette obligation, les dernières élections de représentants du personnel ont été organisées en 2013** ; aucun salarié ne s'étant présenté, un procès-verbal de carence a été dressé. Néanmoins, quatre salariés sont cooptés par le personnel et font office de représentants du personnel. Ils rencontrent régulièrement, ou à sa demande, la Direction Générale. Une réflexion est en cours pour la mise en place en 2018 d'un CSE suite aux ordonnances Macron de fin 2017.

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

Depuis février 2016, le recrutement en CDI d'une Responsable Ressources Humaines remplacée en novembre 2017 (suite à rapprochement familial) **a permis d'assurer une réponse RH permanente interne**, de structurer les processus RH et de professionnaliser la fonction RH, notamment dans un contexte règlementaire complexe (application de 5 conventions collectives distinctes sur l'ensemble du Groupe ; diversités des problématiques de droit social soulevées). La fonction RH désormais intégralement internalisée (paie, administration du personnel et développement RH) contribue à améliorer la qualité du dialogue social.

(18/19-449)
L'entreprise a travaillé en 2017 sur les territoires réunionnais et mahorais.
Elle respecte de fait les stipulations des conventions fondamentales de l'Organisation Internationale du Travail relatives à l'élimination du travail forcé ou obligatoire et à l'abolition effective du travail des enfants, en l'absence de telles problématiques localement.

(40-426) CBo Territoria s'est engagée dès 2012 auprès de l'Agence Française de Développement qui finance certaines de ses opérations et s'engage à ce titre dans l'ensemble des activités du Groupe :

- à respecter des principes listés dans le cadre de la passation de ses marchés,
- à n'entrer en relation avec aucune des personnes, entités, Groupes figurant sur les Listes de Sanctions Financières (incluant la lutte contre le financement du terrorisme),
- à ne pas acquérir ou fournir de matériel ou intervenir dans des secteurs sous embargo, de l'une, quelconque, des entités suivantes : Nations Unies, Union Européenne, République Française,
- sur l'origine licite de ses fonds et des fonds investis dans ses opérations,
- sur l'absence d'acte de corruption.

Une fiche de risque spécifique a été élaborée dans la cartographie des risques réalisée en 2015. Cette fiche qualifie le risque de corruption en fonction de la probabilité d'occurrence et de la gravité pour le Groupe. Elle décrit également les procédures mises en place pour prévenir ce risque.

En 2017, un poste de direction de l'audit et du contrôle internes est créé au sein du Groupe, dans le but de mettre en place et d'analyser et de contrôler les procédures internes pour mieux mieux maitriser les risques notamment en termes de corruption

Enfin, la Gestion Immobilière et la Direction Financière se sont doté d'un outil de gestion centralisé (Cassiopae) des

loyers, des paiements fournisseurs et pilotage des impayés permettant après une période de déploiement de mieux fiabiliser à terme les données de gestion liées à l'activité immobilière du Groupe.

(42-425) Les activités de CBo Territoria se déploient à La Réunion et à Mayotte, deux départements français, aussi, aucune autre action n'est nécessaire et donc engagée en faveur des droits de l'Homme.

Le Conseil d'Administration et la gouvernance interne

Le Conseil d'Administration est composé de 10 administrateurs, pour la plupart des chefs d'entreprise exerçant dans différents secteurs d'activités (commerces, finances, services…).
Un nouveau poste de Censeur a par ailleurs été créé en septembre 2017, ce qui porte à 2 le nombre de censeur, en charge du respect des statuts. Les censeurs assistent aux séances du Conseil d'Administration avec voix consultative et présentent toutes observations. Afin de renforcer la structure de gouvernance, deux comités spécialisés - Comité d'Audit et Comité des Nominations, Rémunérations et de la Gouvernance - ont été mis en place en juin 2009.
Le Conseil d'Administration s'est réuni 7 fois en 2017, dont 2 fois pour l'arrêté des comptes semestriels et annuels.

(451) 4 administrateurs sur 10 sont indépendants (au regard des règles de l'AMF).
Le taux d'assiduité aux réunions du Conseil d'Administration est de 90 %

9 AUTRES INFORMATIONS

9.1 FILIALES ET PARTICIPATIONS

La SCI Grand Sud Sauvage Développement est entrée, au cours de la période, dans le périmètre de consolidation en tant que société mise en équivalence.

Le groupe a cédé le solde des titres de la société SCI Triolet. Cette société était comptabilisée selon la méthode de la mise en équivalence au 31 décembre 2016.

Le périmètre de consolidation au 31 décembre 2017 intègre les sociétés suivantes :

Sociétés	Siège social	SIREN	Méthode de consolidation	% d'intérêt 12/2017
SA CBo Territoria	Cour de l'usine - La Mare 97 438 Sainte-Marie	452 038 805	Société mère	100%
Sociétés intégrées globalement				
SAS CBo Gestion Immobilière	Cour de l'usine - La Mare 97438 Sainte-Marie	478 865 447	Intégration globale	100%
SAS CBo Développement	Cour de l'usine - La Mare 97438 Sainte-Marie	524 758 885	Intégration globale	100%
SAS CBo Property	Cour de l'usine - La Mare 97438 Sainte-Marie	479 422 008	Intégration globale	100%
SCI Ateliers les Figuiers	Cour de l'usine - La Mare 97438 Sainte-Marie	452 453 772	Intégration globale	100%
SCI Cour de La Mare	Cour de l'usine - La Mare 97438 Sainte-Marie	450 214 820	Intégration globale	90%
SCI Cour Savanna	Cour de l'usine - La Mare 97438 Sainte-Marie	479 408 759	Intégration globale	100%
SAS SRET	Cour de l'usine - La Mare 97438 Sainte-Marie	339 894 529	Intégration globale	100%
SAS Bassin Bleu Country Club	75 rue Mahatma Gandhi 97435 Saint-Paul	479 519 266	Intégration globale	100%
SNC Victor Hugo	Cour de l'usine - La Mare 97438 Sainte-Marie	488858663	Intégration globale	100%
SCI Lardy	Cour de l'usine - La Mare 97438 Sainte-Marie	492 772 462	Intégration globale	90%
SCI Le Tamarinier	Cour de l'usine - La Mare 97438 Sainte-Marie	492 709 522	Intégration globale	100%
SCI Le Tarmac	Cour de l'usine - La Mare 97438 Sainte-Marie	492 687 199	Intégration globale	100%
SCI Jules Hermann	Cour de l'usine - La Mare 97438 Sainte-Marie	501 651 533	Intégration globale	51%
SCCV O'Malley	Cour de l'usine - La Mare 97438 Sainte-Marie	501 891 626	Intégration globale	100%
SCI Alambic	Cour de l'usine - La Mare 97438 Sainte-Marie	509 478 236	Intégration globale	100%
SCI Clairefontaine	Cour de l'usine - La Mare 97438 Sainte-Marie	452 412 232	Intégration globale	100%
SCI Aurore	Cour de l'usine - La Mare 97438 Sainte-Marie	452 818 412	Intégration globale	100%
SCI Vierge du Cap	Cour de l'usine - La Mare 97438 Sainte-Marie	485 010 091	Intégration globale	100%
SCI Ponant	Cour de l'usine - La Mare 97438 Sainte-Marie	485 010 318	Intégration globale	100%
SCI Neptune	Cour de l'usine - La Mare 97438 Sainte-Marie	492 686 787	Intégration globale	100%
SCI Boréales	Cour de l'usine - La Mare 97438 Sainte-Marie	492 677 208	Intégration globale	100%
SAS BCS	Cour de l'usine - La Mare 97438 Sainte-Marie	821975323	Intégration globale	100%
SAS CBo Expansion	Cour de l'usine - La Mare 97438 Sainte-Marie	519 579 312	Intégration globale	100%
SAS L'usine	Cour de l'usine - La Mare 97438 Sainte-Marie	822414157	Intégration globale	100%
SCI Leu Boutik	Cour de l'usine - La Mare 97438 Sainte-Marie	514 949 528	Intégration globale	100%
SCI Leu Clair	Cour de l'usine - La Mare 97438 Sainte-Marie	514 819 085	Intégration globale	100%
SCCV Eco parc du Portail	Cour de l'usine - La Mare 97438 Sainte-Marie	514 194 174	Intégration globale	100%
SCI Désiré Mahy	Cour de l'usine - La Mare 97438 Sainte-Marie	523 680 080	Intégration globale	100%
SNC Cap Horizon	Cour de l'usine - La Mare 97438 Sainte-Marie	522 032 085	Intégration globale	100%
SAS Nouvel Horizon	Cour de l'usine - La Mare 97438 Sainte-Marie	533 677 027	Intégration globale	100%
SCI Le Verger	Cour de l'usine - La Mare 97438 Sainte-Marie	485 003 099	Intégration globale	100%
SCCV Heracles	Cour de l'usine - La Mare 97438 Sainte-Marie	822 624 938	Intégration globale	51%
SCCV Jardins d'Ugo	Cour de l'usine - La Mare 97438 Sainte-Marie	750 913 451	Intégration globale	100%
SCI A.I.	21 avenue du 14 juillet 1789 - 97420 Le Port	450 878 764	Intégration globale	100%

SARL Jardin d'Eden	Route Nationale 1 - L'Emintage 97434 Saint-Gilles-Les-Bains	353 869 696	Intégration globale	100%
SARL Mahoré	Cour de l'usine - La Mare 97438 Sainte-Marie	814 645 776	Intégration globale	100%
SAS Réunion Maintenance Travaux	Cour de l'usine - La Mare 97438 Sainte-Marie	813 482 049	Intégration globale	100%
SCI Black Pearl	Cour de l'usine - La Mare 97438 Sainte-Marie	489 165 522	Intégration globale	100%
SNC Hermione	Cour de l'usine - La Mare 97438 Sainte-Marie	502 186 901	Intégration globale	100%
Sociétés mises en équivalence				
SCI Kerveguen	Cour de l'usine - La Mare 97438 Sainte-Marie	498 793 298	Mise en équivalence	50%
SCCV Tech Sud One	Cour de l'usine - La Mare 97438 Sainte-Marie	798 989 091	Mise en équivalence	50%
SAS Terres Créoles	Cour de l'usine - La Mare 97438 Sainte-Marie	535 374 615	Mise en équivalence	50%
SNC Zac Mapou	23 rue Raymond Vergès 97441 Sainte-Suzanne	321 327 280	Mise en équivalence	34%
SCI Grand Sud Sauvage développement	Cour de l'usine - La Mare 97438 Sainte-Marie	820529394	Mise en équivalence	50%

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

9.2 COMPTES SOCIAUX DE CBO TERRITORIA SA

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

Les comptes sociaux de CBo Territoria SA sont établis conformément aux dispositions du 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 2017.

Résultats financiers 2017

Bilan CBo Territoria SA Chiffres clés, en M€	31/12/2017	31/12/2016
Total Bilan	415,0	377,2
Actif immobilisé net	229,5	233,1
Stocks et en-cours	72,8	56,4
Trésorerie Actif	6,6	3,6
Capital social	44,6	42,9
Capitaux propres	113,4	104,5
Dettes financières	225,3	221,5

Compte de résultat CBo Territoria SA Chiffres clés, en M€	31/12/2017	31/12/2016
Chiffre d'affaires	38,4	60,7
Résultat d'exploitation	-0,3	3,8
Résultat financier	0,5	-1,0
Résultat courant	0,2	2,7
Résultat exceptionnel	11,8	3,9
Impôts sur les sociétés	1,1	0,0
Résultat net	10,9	6,6

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

Le résultat net comptable 2017 s'élève à 10,9 M€ (6,6 M€ en 2016).

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 2017.

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 2017.

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.

9.3 RESULTATS FINANCIERS DE LA SOCIETE 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	2017	2016	2015	2014	2013	2012
I - CAPITAL EN FIN D'EXERCICE						
Capital, en €	44 564 329	42 905 561	42 848 424	42 478 927	42 431 436	42 264 849
Nombre des actions ordinaires existantes	33 760 855	32 504 213	32 460 927	32 181 005	32 145 027	32 018 825
Nombre des actions à dividende prioritaire (sans droit de vote) existantes	-	-	-	-	-	-
Nombre maximal d'actions futures à créer						
- Par conversion d'obligations	-	-	-	-	-	-
- Par exercice de droits de souscription	-	-	-	-	-	-
II. OPERATIONS ET RESULTATS DE L'EXERCICE (en €)						
Chiffre d'affaires hors taxes	38 434 802	60 698 199	45 585 205	51 213 357	141 230 883	91 677 480
Résultat avant impôts, participation des salariés et dotations aux amortissements et provisions	18 619 688	12 662 849	5 061 376	6 563 324	19 934 881	21 986 493
Impôts sur les bénéfices	1 141 340	33 374	69 094	-2 036 633	981 967	2 966 843
Participation des salariés due au titre de l'exercice	-	-	-	-	-	-
Résultat après impôts, participation des salariés et dotations aux amortissements et provisions	10 901 015	6 601 993	-4 900 150	3 913 629	16 208 680	13 817 803
Résultat distribué [1]	7 089 780	6 175 800	5 518 358	4 827 151	4 170 743	3 201 883
III. RESULTATS PAR ACTION (en €)						
Résultat après impôts, participation des salariés mais avant dotations aux amortissements et provisions	0,55	0,39	0,16	0,20	0,62	0,69
Résultat après impôts, participation des salariés et dotations aux amortissements et provisions	0,32	0,20	-0,15	0,12	0,50	0,43
Dividende attribué à chaque action [1]	0,21	0,19	0,17	0,15	0,13	0,10
IV. PERSONNEL						
Effectif moyen des salariés employés pendant l'exercice	37	37	41	40	38	38
Montant des salaires et sommes versés au titre des avantages sociaux de l'exercice (sécurité sociale, oeuvres sociales…), en €	3 652 273	3 793 382	4 210 909	3 840 835	3 988 877	4 135 970

[1] Soit 0,21 € / action au titre de l'exercice 2017 suivant proposition du Conseil d'Administration du 16/03/2018.
En cas de variation du nombre d'actions ouvrant droit à dividende par rapport au 33 760 855 actions composant le capital au 31/12/2017, le montant global des dividendes sera ajusté en conséquence.

9.4 DIVIDENDES VERSES 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	
2014	4 827 150,75 € Soit 0,15 € par action *	-	-
2015	5 518 357,59 € Soit 0,17 € par action **	-	-
2016	6 175 800,47 € Soit 0,19 € par action ***	-	-

* sur la base de 32 181 005 actions
** sur la base de 32 460 927 actions
*** sur la base de 32 504 213 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 6 juin 2018 un dividende au titre du résultat 2017 de 0,21 € par action, soit une distribution totale de 7 090 K€ (sur la base des 33 760 855 actions composant le capital social au 31 décembre 2017).

9.5 DECOMPOSITION DU SOLDE DES DETTES FOURNISSEURS

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

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

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

Le poste Fournisseurs des Etats financiers de CBo Territoria SA atteint un total de 19 027 K€ au 31 décembre 2017, et se trouve ainsi constitué :

Dettes Fournisseurs au 31/12/2017	Notes	En K€	En %	Rappel 31/12/2016
Dettes / Factures fournisseurs	(a)	9 344	22%	5 347
Dettes Fournisseurs / Retenues de garanties	(b)	1 525	9%	2 241
Dettes Fournisseurs / Factures non parvenues	(c)	8 159	68%	16 374
Total Poste Dettes Fournisseurs		**19 027**	**100%**	**23 962**

(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 2017 de 9 344 K€ (a) se ventile ainsi :

Dettes / Factures fournisseurs au 31/12/2017	Notes	En K€	En %	Rappel 31/12/2016
Echéances échues (ant. au 31/12/2017)	(a)	558	6%	1 251
Echéances courantes (janvier et février 2018)	(b)	8 786	94%	4 096
Echéances particulières (post. au 01/03/2018)	(c)	0	0%	0
Total Solde Dettes Fournisseurs		**9 344**	**100%**	**5 347**

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

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

(c) Les factures (et dettes) présentant des échéances particulières, ie postérieures au 01/03/2018

DELAIS DE PAIEMENTS FOURNISSEURS ET CLIENTS

Le tableau ci-dessous présente l'analyse des dettes fournisseurs et des créances clients au 31 décembre 2017 :

En K€	Article D. 441 I. - 1° du Code de commerce : Factures **reçues** non réglées à la date de clôture de l'exercice dont le terme est échu						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 plus)	0 jour (indicatif)	1 à 30 jours	31 à 60 jours	61 à 90 jours	91 jours et plus	Total (1 jour et plus)
(A) Tranche de retard de paiement												
Nombres de factures concernées	502					1 055	56					288
Montant total des factures concernées HT	7 523	555	142	-99	-96	8 023	2 891	700	118	204	2 138	6 051
Pourcentage du montant total des achats HT de l'exercice	14,09%	1,04%	0,27%	-0,19%	-0,18%	15,03%						
Pourcentage du chiffre d'affaires HT de l'exercice							7,52%	1,82%	0,31%	0,53%	5,56%	15,74%
(B) Factures exclues du (A) relatives à des dettes et créances litigieuses ou non comptabilisées												
Montant total des factures exclues								31	37	89	541	699
(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 : 45 jours pour les marchés de travaux						- Délais contractuels : Mensuel ou trimestriel pour les baux, 45 jours pour les appels de fonds sur VEFA					

9.6 EVENEMENTS POSTERIEURS A LA CLOTURE

Le Groupe a signé, en janvier 2018, une promesse de vente pour l'acquisition d'une galerie commerciale d'un montant de 14,0 M€ (hors droits).

Le Groupe a émis en février 2018 une ORNANE (Obligation Remboursable en Numéraire et Actions Nouvelles et Existantes) à hauteur de 30 M€. Cette dernière sera destinée à répondre aux besoins de financement de la Société en général, de financer son développement, de refinancer des dettes existantes et de diversifier ses sources de financement. Le Groupe a ainsi procédé en février 2018 au rachat de 1,7 million d'OCEANE pour un montant total de 7,2 M€.

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

Autorisations en cours

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

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

Aucune attribution d'options de souscription ni d'achat actions au titre de cette autorisation n'a été réalisée au cours des années 2011, 2012 et 2013.

L'Assemblée Générale du 6 juin 2012 a autorisé le Conseil d'Administration à consentir aux membres du personnel et aux mandataires sociaux, en une ou plusieurs fois et sur une durée de 38 mois, l'attribution d'options de souscription d'actions, dans la limite de 5 % du capital social existant au jour de la première attribution (soit 1 600 941 options sur la base du capital social composé de 32 018 825 actions au 31 décembre 2012). Cette autorisation a privé d'effet l'autorisation antérieure décrite ci-dessus.

Aucune attribution d'options de souscription ni d'achat d'actions au titre de cette autorisation n'a été réalisée au cours des années 2014, 2015 et 2016.

L'Assemblée Générale du 5 juin 2015 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 la première attribution (soit 965 430 options). Cette autorisation a privé d'effet l'autorisation antérieure décrite ci-dessus.

Situation des plans et options en circulation

Les options en circulation au 31 décembre 2017 donnent la possibilité de souscrire à des actions de la société dans les conditions suivantes :

Date des séances du Conseil d'Administration	Plans			
	06/06/2008 (a)	12/06/2009 (a)	09/09/2010 (b)	14/03/2014 (c)
Nombre total d'options attribuées à l'origine	248 500	166 000	563 500	271 000
Dont nombre d'options attribuées aux membres du Comité de direction (dans sa composition actuelle)	50 000	26 000	126 000	15 000
Nombre de dirigeants concernés	1	3	4	2
Point de départ d'exercice des options	07/06/2010	13/06/2011	10/09/2012	15/03/2016
Date d'expiration	06/06/2018	12/06/2019	09/09/2020	31/12/2020
Prix de souscription, en euros [1]	3,17	2,38	3,92	3,23
Valorisation unitaire des options attribuées, en euros [2]	1,3	1,54	1,69	0,65
Nombre cumulé d'options annulées au 31/12/2017 (3)	34 500	14 250	271 000	198 000
Dont Nombre d'options annulées en 2017 (3)	-	-	15 000	18 000
Nombre cumulé d'options souscrites au 31/12/2017 (4)	187 750	143 750	-	-
Dont Nombre d'options souscrites en 2017 (4)	52 000	11 500	-	-
Nombre d'options existantes au 31/12/2017 (5)	26 250	8 000	292 500	73 000
Dont nombre d'options attribuées aux membres du Comité de direction (dans sa composition actuelle)	-	2 000	126 000	15 000
Nombre de dirigeants concernés	-	1	4	2

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

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

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

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

(5) Nombre d'options non encore exercées au 31/12/2017.

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

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

Au cours de l'exercice, 63 500 options ont été levées. Il n'y a pas eu d'attribution.

9.8 ATTRIBUTION D'ACTIONS GRATUITES

Autorisations en cours

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

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

Aucune attribution d'actions gratuites au titre de cette autorisation n'a été réalisée au cours des années 2011, 2012 et 2013.

L'Assemblée Générale du 6 juin 2012 a autorisé le Conseil d'Administration à consentir, aux membres du personnel et aux mandataires sociaux, en une ou plusieurs fois et sur une durée de 38 mois, l'attribution d'actions gratuites, dans la limite de 3 % du capital social existant au jour de cette Assemblée Générale (soit 960 564 actions sur la base du capital social composé de 32 018 825 actions). Cette nouvelle autorisation a privé d'effet l'autorisation antérieure décrite ci-dessus.

La société a procédé à l'attribution de 15 000 actions gratuites au titre de cette autorisation au cours de l'année 2014.

L'Assemblée Générale du 8 juin 2016 a autorisé le Conseil d'Administration à consentir, aux membres du personnel et aux mandataires sociaux, en une ou plusieurs fois et sur une durée de 38 mois, l'attribution d'actions gratuites, dans la limite de 1 % du capital social existant au jour de cette Assemblée Générale (soit 325 025 actions sur la base du capital social composé de 32 460 927 actions). Cette nouvelle autorisation a privé d'effet l'autorisation antérieure décrite ci-dessus.

Il n'y a pas eu d'actions gratuites attribuées de 2015 à 2017.

Situation des plans et actions attribuées

Les actions gratuites attribuées au cours des exercices 2009, 2010 et 2014 présentent les caractéristiques suivantes :

Date des séances du Conseil d'Administration	Plan 14/03/2014 (b)
Nombre total d'actions attribuées à l'origine	15 000
Dont nombre d'actions attribuées aux membres du Comité de direction (dans sa composition actuelle)	-
Nombre de dirigeants concernés	-
Valorisation unitaire des actions attribuées, en euros (1)	3,4
Date d'attribution définitive (2)	14/03/2016
Date d'expiration de la période de conservation	14/03/2018
Nombre d'actions annulées au 31/12/2017 (3)	4 500
Dont Nombre d'actions annulées en 2017 (3)	-
Nombre d'actions définitivement acquises au 31/12/2017 (4)	10 500
Dont Nombre d'actions définitivement acquises en 2017 (4)	-
Nombre total d'actions existantes et non encore définitivement attribuées au 31/12/2017 (5)	-

(1) La valorisation des actions gratuites attribuées correspond au cours de Bourse au jour de l'attribution.
(2) Les plans sont soumis à des conditions de performance avant attribution définitive.
(3)La perte de la qualité de salarié ou de mandataire social avant la date d'attribution définitive fait perdre au bénéficiaire tout droit aux actions gratuites.
(4) Les conditions de performance requises par le Plan du 12/06/2009, le Plan du 09/09/2010 et le Plan du 14/03/2014 se sont trouvées réunies et ont permis l'attribution définitive aux salariés présents.
(5)L'attribution des actions gratuites ne devient définitive qu'après la date d'attribution définitive atteinte, et sous réserve de l'atteinte des conditions de performance fixées.
(a) Attribution selon autorisation de l'Assemblée Générale du 12/06/2009 (montant maximum de 952 569 actions soit 3 % du capital social au 31/12/2008 - Autorisation valable pour une durée de 38 mois).
(b) Attribution selon autorisation de l'Assemblée Générale du 06/06/2012 (montant maximum de 964 350 actions soit 3 % du capital social – Autorisation valable pour une durée de 38 mois).

Les actions gratuites attribuées à l'origine ont toutes donné lieu soit à des annulations, soit à des attributions définitives à ce jour.

10 PROPOSITIONS DU CONSEIL D'ADMINISTRATION

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

10.1 DISTRIBUTION DE DIVIDENDES

Il est proposé à l'Assemblée de fixer le dividende à verser le 6 juin 2018 au titre du résultat 2017 au niveau de 0,21 € par action, représentant une distribution totale de 7 090 K€ (sur la base des 33 760 855 actions composant le capital social au 31 décembre 2017).

Il est précisé qu'en cas de variation du nombre d'actions ouvrant droit à dividende par rapport aux 33 760 855 actions composant le capital social au 31 décembre 2017, le montant global serait ajusté en conséquence et le montant affecté au compte de report à nouveau serait déterminé sur la base des dividendes effectivement mis en paiement.

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

10.2 PROPOSITIONS DU CONSEIL D'ADMINISTRATION

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

- Ratification de la nomination provisoire de Monsieur Philippe Diricq en qualité d'administrateur,
- Ratification de la nomination provisoire de Monsieur Harold Cazal en qualité de censeur
- Réduction de la durée des mandats d'administrateurs de 6 à 4 ans,
- Augmentation de l'âge du Président du Conseil d'Administration à 75 ans, et dissociation de la limite d'âge des Directeur Général et Directeur Général Délégué de celle du Président du Conseil d'Administration.

Le projet de résolutions est tenu à la disposition des actionnaires et une présentation plus détaillée de l'ensemble des résolutions est disponible dans le Rapport du Conseil d'Administration exposant les projets de résolutions soumis à l'Assemblée Générale Mixte du 6 juin 2018.

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

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

Le Conseil d'Administration

GLOSSAIRE

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

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

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

EBITDA Foncière = marge opérationnelle Foncière : Loyers nets de Charges immobilières directes, avant Frais de gestion

EBITDA Promotion Immobilière = marge opérationnelle Promotion Immobilière : chiffre d'affaires diminué des coûts de revient des ventes et des charges commerciales

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 (Entreprise + Habitat) + IP Terrains (hors Terrains Stocks/Promotion)

JV - Juste Valeur : Cette méthode de valorisation des actifs est prônée 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"

LTV - Loan To Value : Montant de l'encours des dettes financières net des actifs financiers et de la trésorerie / valeur de marché des Immeubles de Placement hors droits + stock et encours. Plus ce ratio est élevé, moins l'entreprise aura de marge de manœuvre dans son développement.

MEE : 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.

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

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

Stocks 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

COMPTES CONSOLIDES

ETAT DE LA SITUATION FINANCIERE CONSOLIDEE 72

COMPTE DE RESULTAT CONSOLIDE 74

ETAT DU RESULTAT GLOBAL 75

TABLEAU DES FLUX DE TRESORERIE 76

TABLEAU DE VARIATION DES CAPITAUX PROPRES CONSOLIDES 77

ANNEXES DES COMPTES CONSOLIDES

PRESENTATION DU GROUPE ET FAITS MARQUANTS 78

REFERENTIEL COMPTABLE, MODALITES DE CONSOLIDATION, METHODES ET REGLES D'EVALUATION 79

INFORMATIONS RELATIVES AU PERIMETRE 92

INDICATEURS DE PERFORMANCE ET INFORMATION SECTORIELLE 94

NOTES SUR LE BILAN ET LE COMPTE DE RESULTAT 98

GLOSSAIRE 118

ETAT DE LA SITUATION FINANCIERE CONSOLIDEE

Actif

En milliers d'euros	Notes	31/12/2017	31/12/2016 retraité	31/12/2016 publié
ACTIFS NON COURANTS				
Immobilisations incorporelles	1	590	620	620
Autres immobilisations corporelles	2	10 677	10 191	10 191
Immeubles de placement	3	356 280	343 872	343 872
Titres mis en équivalence	4	2 543	5 916	5 916
Actifs financiers	5	1 323	1 792	1 792
Total Actifs non courants (I)		**371 414**	**362 391**	**362 391**
ACTIFS COURANTS				
Immeubles de placement destinés à la vente	6	13 894	16 219	16 219
Stocks et en-cours	8	85 716	84 850	84 850
Clients et autres créances	9	20 206	13 696	13 696
Créances d'impôt	7	130	93	93
Trésorerie et équivalents de trésorerie	10	16 250	8 683	8 683
Total Actifs courants (II)		**136 196**	**123 542**	**123 542**
TOTAL ACTIF (I) + (II)		**507 610**	**485 933**	**485 933**

Passif

En milliers d'euros	Notes	31/12/2017	31/12/2016 retraité (*)	31/12/2016 publié
CAPITAUX PROPRES CONSOLIDES				
Capital	11	44 564	42 906	42 906
Primes liées au capital	11	21 296	18 824	18 824
Réserves consolidées	11	114 684	107 066	104 284
Résultat consolidé	11	16 747	13 155	13 155
Capitaux propres (Part Groupe) (A)		**197 292**	**181 951**	**179 168**
Réserves des minoritaires	11	939	856	856
Résultat des minoritaires	11	88	69	69
Intérêts minoritaires (B)		**1 027**	**925**	**925**
Capitaux propres consolidés (A) + (B)		**198 319**	**182 875**	**180 093**
PASSIFS NON COURANTS				
Dettes financières (part à plus d'un an)	13	205 101	211 029	211 029
Provisions non courantes	12	441	325	325
Impôts différés passifs	7	29 531	26 390	25 421
Autres passifs long terme		1 007	1 223	1 223
Total Passifs non courants		**236 080**	**238 967**	**237 998**
PASSIFS COURANTS				
Dettes financières (part à moins d'un an)	13	39 418	32 816	32 816
Provisions courantes	12	-	-	-
Fournisseurs et autres dettes *	14	33 301	30 956	34 707
Dettes d'impôt	7	492	320	320
Total Passifs courants		**73 210**	**64 091**	**67 842**
TOTAL PASSIF		**507 610**	**485 933**	**485 933**

(*) Les chiffres du passif du bilan 2016 ont été retraités des éléments décris en note 2.1 des comptes consolidés.

COMPTE DE RESULTAT CONSOLIDE

En milliers d'euros	Notes	31/12/2017	31/12/2016 retraité (*)	31/12/2016 Publié
Loyers	15	18 812	19 115	19 115
Ventes en promotion immobilière		57 752	42 200	42 200
Produits des activités annexes		4 109	3 641	3 641
CHIFFRE D'AFFAIRES		**80 673**	**64 956**	**64 956**
Production immobilisée	16	465	557	557
Variation des stocks d'en-cours et produits finis	16	1 853	6 923	6 923
Total Produits des activités courantes		**82 991**	**72 437**	**72 437**
Achats		(50 445)	(42 533)	(42 533)
Charges externes		(8 537)	(6 271)	(6 271)
Charges de personnel	17	(7 444)	(6 873)	(6 873)
Impôts et taxes	18	(1 496)	(1 845)	(1 845)
Dotations aux amortissements et provisions	19	(706)	(1 518)	(1 518)
Autres produits et charges d'exploitation		(688)	(527)	(527)
RESULTAT DES ACTIVITES		**13 674**	**12 871**	**12 871**
Résultat sur cessions d'immeubles de placement	20	1 260	1 346	1 346
Solde net des ajustements de juste valeur	3 – 21	8 863	3 340	3 340
Autres charges et produits opérationnels	22	1 099	453	453
RESULTAT OPERATIONNEL		**24 896**	**18 010**	**18 010**
Quote-part de résultat des sociétés mises en équivalence		666	719	-
RESULTAT OPERATIONNEL APRES RESULTAT DES SOCIETES MISES EN EQUIVALENCE		**25 562**	**18 730**	**18 010**
Produits de trésorerie et équivalents de trésorerie	23	35	29	29
Coût de l'endettement financier brut	23	(4 958)	(4 976)	(4 976)
COUT DE L'ENDETTEMENT FINANCIER NET		**(4 923)**	**(4 947)**	**(4 947)**
Autres produits et charges financiers	23	123	14	14
RESULTAT AVANT IMPÔTS		**20 762**	**13 797**	**13 078**
Impôts sur les résultats	7	(3 926)	(573)	(573)
Résultat des sociétés mises en équivalence		-	-	719
RESULTAT NET		**16 836**	**13 224**	**13 224**
RESULTAT NET (PART DU GROUPE)		**16 747**	**13 155**	**13 155**
Intérêts minoritaires		88	69	69
Résultat par action (en euros)	**24**	**0,51**	**0,41**	**0,41**
Résultat dilué par action (en euros)	**24**	**0,41**	**0,34**	**0,34**

(*) Conformément à la recommandation de l'ANC de 2013, la quote-part de résultat des sociétés mises en équivalence ayant une activité dans le prolongement de celles du Groupe a été reclassée dans le résultat opérationnel afin d'améliorer la visibilité des agrégats financiers.

ETAT DU RESULTAT GLOBAL

ETAT DES GAINS ET PERTES COMPTABILISES DIRECTEMENT EN CAPITAUX PROPRES

En milliers d'euros	Notes	31/12/2017	31/12/2016
RESULTAT NET TOTAL		**16 836**	**13 224**
Juste valeur des instruments dérivés	13	1 230	(1 255)
Impôts différés sur Juste valeur des instruments financiers		(318)	363
RESULTAT NET GLOBAL		**17 748**	**12 332**
dont Quote-part du Groupe		17 657	12 266
dont Quote-part revenant aux Minoritaires		91	65

TABLEAU DES FLUX DE TRESORERIE

En milliers d'euros	Notes	31/12/2017	31/12/2016
Résultat net total consolidé		**16 836**	**13 224**
Ajustements :			
Elim. du résultat des sociétés mises en équivalence		(559)	(293)
Elim. des amortissements et provisions		1 244	1 175
Elim. des profits / pertes de réévaluation (juste valeur) sur immeubles de placement	22	(8 863)	(3 340)
Elim. des profits / pertes de réévaluation (juste valeur) autres		(85)	(352)
Elim. des autres éléments sans incidence sur la trésorerie			
Elim. de l'impact des stock-options		0	4
Elim. des résultats de cession, des pertes et profits de dilution		(2 664)	(2 521)
Elim. des produits de dividendes			
Capacité d'autofinancement		**5 909**	**7 896**
Elim. de la charge (produit) d'impôts sur les résultats	7	3 926	573
Elim. du coût de l'endettement financier net		4 958	4 976
Capacité d'autofinancement avant coût de l'endettement financier net et impôt		**14 793**	**13 444**
Incidence de la variation du BFR	25	(141)	1 294
Impôts payés		(248)	(1 083)
Flux de trésorerie liés aux activités opérationnelles		**14 404**	**13 655**
Décaissements liés aux travaux en cours		(19 152)	(23 537)
Variation des dettes et créances sur immobilisations		(905)	2 245
Acquisition d'actifs financiers			
Variation des prêts, avances et autres actifs financiers	13	(86)	(497)
Cession d'immeubles de placement		13 464	20 571
Variation de périmètre *		4 987	2 628
Flux de trésorerie liés aux activités d'investissement		**(1 692)**	**1 411**
Augmentation de capital	11	205	90
Apports en capital des minoritaires / Filiales			
Mobilisation d'emprunts	13	22 243	14 202
Remboursement d'emprunts	13	(21 661)	(25 228)
Variation des crédits d'accompagnement sur op. en Promotion	13	680	1 184
Variation des dépôts et cautionnements	13	(209)	57
Rachat d'actions propres		(44)	2 788
Intérêts financiers nets versés		(4 958)	(4 976)
Dividendes payés aux actionnaires du Groupe	11	(2 245)	(5 516)
Dividendes payés aux minoritaires		(7)	0
Autres flux liés aux opérations de financement		0	0
Flux de trésorerie liés aux activités de financement		**(5 995)**	**(17 399)**
Variation de la trésorerie		**6 717**	**(2 333)**
Trésorerie d'ouverture	**10**	**(770)**	**1 564**
Trésorerie de clôture	**10**	**5 947**	**(770)**
Variation de la trésorerie		**6 717**	**(2 333)**

*** concerne la cession de la SCI Triolet**

TABLEAU DE VARIATION DES CAPITAUX PROPRES CONSOLIDES

En milliers d'euros	Capital	Réserves liées au capital	Réserves de réévaluation	Réserves de consolidation	Total Part du Groupe	Minoritaires	**Total Capitaux propres**
Situation au 31/12/2015 publiée	**42 849**	**18 776**	**(2 011)**	**110 149**	**169 763**	**859**	**170 622**
Correction d'erreur [(1)]				2 785	**2 785**		**2 785**
Situation au 01/01/2016 retraitée	**42 849**	**18 776**	**(2 011)**	**112 934**	**172 548**	**859**	**173 407**
Produits et charges comptabilisés directement en capitaux propres			(889)		(889)	(4)	(893)
Résultat net de l'exercice				13 155	13 155	69	13 224
Total des produits et charges comptabilisés	**-**	**-**	**(889)**	**13 155**	**12 266**	**65**	**12 331**
Distributions				(5 517)	(5 517)		(5 517)
Stock-options					-		-
Actions Propres				2 698	2 698		2 698
Augmentation de capital suite aux levées d'options de souscription d'actions (SO)	56	34			90		90
Augmentation de capital suite aux actions gratuites devenues définitivement attribuées					-		-
Augmentation de capital suite à la conversion des OCEANE	1	2			3		3
Variation de périmètre				-	-	-	-
Autres mouvements [(2)]		12		(146)	(134)		(134)
Situation au 31/12/2016 retraitée	**42 906**	**18 824**	**(2 900)**	**123 124**	**181 953**	**924**	**182 878**

(1) Reprises de factures non parvenues présentant une forte antériorité – voir note 2.1

(2) dont principalement des reclassements des primes d'emission liées aux levées de stock-options

En milliers d'euros	Capital	Réserves liées au capital	Réserves de réévaluation	Réserves de consolidation	Total Part du Groupe	Minoritaires	**Total Capitaux propres**
Situation au 31/12/2016 publiée	**42 906**	**18 824**	**(2 900)**	**120 339**	**179 168**	**924**	**180 093**
Correction d'erreur				2 785	**2 785**		**2 785**
Situation au 31/12/2016 retraitée	**42 906**	**18 824**	**(2 900)**	**123 124**	**181 953**	**924**	**182 878**
Produits et charges comptabilisés directement en capitaux propres			910		910	2	912
Résultat net de l'exercice				16 747	16 747	88	16 835
Total des produits et charges comptabilisés	**-**	**-**	**910**	**16 747**	**17 657**	**90**	**17 747**
Distributions				(2 246)	(2 246)	(7)	(2 253)
Stock-options	83	108			191		191
Actions Propres				(44)	(44)		(44)
Augmentation de capital suite aux actions gratuites devenues définitivement attribuées					-		-
Augmentation de capital suite au paiement du dividende en actions	1 570	2 356		(3 926)	-		-
Augmentation de capital suite à la conversion des obligations (OCEANE)	5	8			13		13
Variation de périmètre				-	-	-	-
Autres mouvements				(232)	(232)	20	(212)
Situation au 31/12/2017	**44 564**	**21 296**	**(1 990)**	**133 423**	**197 292**	**1 027**	**198 319**

ANNEXE AUX COMPTES CONSOLIDES

1. PRESENTATION DU GROUPE ET FAITS MARQUANTS

1.1 PRESENTATION

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

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

Valorisant son patrimoine foncier en viabilisant les terrains, puis en développant des programmes immobiliers adaptés et diversifiés, CBo Territoria opère sur deux métiers :

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

CBo Territoria poursuit son développement selon deux axes stratégiques :

- Réaliser une partie du capital foncier

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

1.2 FAITS MARQUANTS

<u>Activité de foncière</u>
Les revenus locatifs ont diminué de 2% à 18,8 M€. Cette diminution s'explique par l'impact de la cession Triolet, compensée par la mise en service de nouveaux commerces (8 100 m²), la livraison de 45 logements intermédiaire à Beauséjour, l'augmentation des loyers du Centre Commercial E. Leclerc.
Le nombre de cession de logement en fin de défiscalisation s'est élevé à 51 logements sur l'exercice 2017 (66 logements en 2016).
Le Groupe a par ailleurs cédé le solde de ses parts de la société SCI Triolet (soit 60%) le 2 Juin 2017.

<u>Activité de promotion immobilière</u>
L'activité de Promotion immobilière est en forte progression sur l'ensemble des segments d'activité.

<u>Autre</u>

La baisse progressive du taux d'impôt à 25,83% voté par la loi de finances pour 2018, génère une baisse des impôts différés passifs de 2,7 M€ soit un impact positif de 2,7 M€ sur le résultat du Groupe pour l'exercice 2017.

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

La société consolidante et toutes les sociétés consolidées du Groupe ont réalisé un arrêté au 31 décembre 2017.

En date du 16 mars 2018, le Conseil d'Administration a arrêté et autorisé la publication des états financiers consolidés pour la période du 1er janvier au 31 décembre 2017.

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

Les actions du groupe CBo sont admises aux négociations sur le compartiment C d'Euronext Paris.

2.1 REFERENTIEL COMPTABLE

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

Les méthodes comptables appliquées sont identiques à celles appliquées dans les états financiers annuels au 31 décembre 2016, à l'exception des nouvelles normes et interprétations suivantes obligatoires pour le Groupe :

- Amendement à IAS 7 : Informations à fournir : état des flux de trésorerie ;
- Amendements à IAS 12 : Comptabilisation d'actifs d'impôt différé au titre de pertes latentes ;
- Amendement à IFRS 4 : Application de la norme IFRS 9 sur les instruments financiers et IFRS 4.

Les normes et amendements suivants, publiés par l'IASB, n'ont pas encore été adoptés par l'Union européenne :

- Amendements à IFRS 2 : Classification et évaluation des transactions dont le paiement est fondé sur des actions ;
- Amélioration annuelle des IFRS : Cycle 2014-2016 ;
- Amélioration annuelle des IFRS : Cycle 2015-2017 ;
- Amendements à IAS 40 : Transfert des immeubles de placement ;

- IFRIC 22 : Transactions en monnaies étrangères et contrepartie anticipée ;
- IFRIC 23 : Incertitude relative aux traitements fiscaux ;
- Amendement à IAS 28 : Intérêts à long terme dans des entreprises associées et des coentreprises ;
- IFRS 17 : Contrats d'assurance.

Normes applicables au 1er janvier 2018 :

- IFRS 9 « Instruments financiers », ainsi que des amendements à IFRS 9. Elle viendra remplacer la norme IAS 39. IFRS 9 prévoit une nouvelle classification des instruments financiers et un modèle de dépréciation des actifs financiers fondé sur les pertes attendues. Cette norme prévoit aussi un traitement différent de la comptabilité de couverture. Sur la base des comptes au 31 décembre 2017, l'application de cette norme n'aura pas d'impact significatif sur la présentation des états financiers.

- IFRS 15 « Produits des activités ordinaires tirés des contrats avec des clients ». Cette norme remplacera les normes IAS 11 et IAS 18 L'application de cette norme ne remet pas en cause le principe du dégagement du chiffre d'affaires et de la marge à l'avancement pour les activités de promotion immobilières réalisées sous la forme de VEFA (vente en l'état futur d'achèvement). En effet, dans le cadre d'un contrat de VEFA, le client obtient le contrôle de l'actif au fur et à mesure de sa création. Le rythme de dégagement du revenu et de la marge ne sera pas impacté étant donné que le Groupe dégage son chiffre d'affaire sur la base de la totalité des coûts stockables, y compris le terrain, conformément aux dispositions de la norme IFRS 15.

Norme applicable au 1er janvier 2019 :

- IFRS 16 « Contrats de location». Cette norme est applicable à compter du 1er janvier 2019 remplacera la norme IAS 17. Elle viendra supprimer la distinction entre les contrats de location-financement et les contrats de location simple. Cette norme est très proche de la norme existante pour le traitement des contrats de location côté bailleur

Présentation des états financiers

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

Comparabilité des comptes

Les comptes consolidés au 31 décembre 2017 ainsi que les comptes consolidés au 31 décembre 2016 ont été établis conformément au référentiel énoncé ci-dessus.
Conformément à la recommandation de l'ANC de 2013, la quote-part de résultat des sociétés mises en équivalence ayant une activité dans le prolongement de celles du Groupe a été reclassée dans le résultat opérationnel afin d'améliorer la visibilité des agrégats financiers.

Retraitement des provisions sur opérations de construction

Une revue spécifique des provisions pour factures non parvenues relatives aux opérations de constructions a mis en évidence un montant de 2,8 millions d'euros (net d'impôt) présentant une forte antériorité et qui avaient été maintenues à tort au bilan consolidé. Conformément à IAS 8, ce montant a été constaté dans les capitaux propres d'ouverture au 1er janvier 2016.

L'incidence de ce retraitement sur le bilan 2016 est le suivant :

- Diminution des dettes fournisseurs : 3,8 M€ ;
- Augmentation des capitaux propres : 2,8 M€ ;
- Augmentation de la dette d'impôt : 1 M€.

Ce retraitement n'a pas eu d'incidence sur le résultat des exercices 2016 et 2017.

2.2 MODALITES DE CONSOLIDATION

PERIMETRE ET METHODES 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.

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 influer 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.

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.

2.3 ESTIMATIONS ET JUGEMENTS COMPTABLES DETERMINANTS

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

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

JUSTE VALEUR DES IMMEUBLES DE PLACEMENT

Le Groupe fait réaliser l'évaluation de son patrimoine par un expert indépendant (cf note 2.4.3.4) qui utilise des hypothèses de flux futurs et de taux qui ont un impact direct sur les valeurs des immeubles.

JUSTE VALEUR DES INSTRUMENTS DERIVES

Tous les instruments dérivés utilisés par le Groupe sont valorisés conformément aux modèles standards du marché (cf. 2.4.10).

OPERATIONS DE PROMOTION IMMOBILIERE

Pour déterminer certains soldes du bilan et du compte de résultat 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 impactés par le contexte économique et les évolutions réglementaires, notamment les mesures gouvernementales d'incitations fiscales.

2.4 METHODES ET REGLES D'EVALUATION

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
Licenses	Linéaire	3 ans
Logiciels	Linéaire	3 à 5 ans
Sites internet	Linéaire	5 ans

2.4.2 AUTRES IMMOBILISATIONS CORPORELLES

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

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

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

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

Les 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	12 à 50 ans
Matériel de transport	Linéaire	3 à 5 ans
Matériel de bureau	Linéaire	3 à 5 ans
Mobilier	Linéaire	3 à 10 ans
Autres immobilisations corporelles	Linéaire	1 à 5 ans

2.4.3 IMMEUBLES DE PLACEMENT

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

2.4.3.1 DEFINITION DES IMMEUBLES DE PLACEMENT

Un immeuble de placement est un bien immobilier (terrain ou bâtiment – ou partie d'un bâtiment – ou ensemble immobilier constitué des deux) détenu par le propriétaire (ou par le preneur dans le cadre d'un contrat de location-financement) pour :

- en retirer des loyers ou pour valoriser le capital ou les deux,

  plutôt que pour :
- l'utiliser dans la production ou la fourniture de biens ou de services ou à des fins administratives ou le vendre dans le cadre de l'activité ordinaire.

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

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

- un bâtiment vacant destiné à être loué.

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

2.4.3.3. CLASSEMENT DES PROJETS IMMOBILIERS DU GROUPE

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 OPERATIONS D'AMENAGEMENT

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) ;

2.4.3.4. 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).

METHODOLOGIES 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. Les méthodes utilisées par 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 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.

Le gain résultant des variations nettes de juste valeur des immeubles de placement est comptabilisé dans le compte de résultat du 31 décembre 2017 pour 8 863 K€ (avant impôts différés) comparé à celui comptabilisé au 31 décembre 2016 de 3 340 K€ (avant impôts différés).

PERIMETRE D'EXPERTISE

Le périmètre soumis à évaluation par expertise indépendante au 31 décembre 2017 a couvert :

- la quasi-totalité des actifs de rendement, en exploitation et en cours de développement ;
- les terrains situés au sein des ZAC-ZAE Portail et La Mare ;

- des terrains divers constructibles ;
- les terrains agricoles.

2.4.3.5. Evaluation des SCI et biens immobiliers ayant fait l'objet d'un montage en défiscalisation

La valeur des immeubles de placement ayant bénéficié de ces mécanismes de défiscalisation (secteur résidentiel) sont comptabilisés, conformément à la norme IAS 40 révisée, selon la méthode de la juste valeur.

Le groupe n'ayant pas de visibilité sur le marché, à l'issue de la période de détention obligatoire sur les programmes lancés avant le 31 décembre 2012, il ne comptabilisait pas par prudence les réserves de juste valeur positives.

Au 31 décembre 2017, le Groupe a procédé à un changement d'estimation sur ces biens, considérant sa meilleure connaissance du marché suite aux cessions de logements sur les exercices précédents. Ainsi, les plus-values sur tous les immeubles de rendement habitat sont comptabilisées au 31 décembre 2017.

Le montant de la réserve de juste valeur positive non comptabilisé était de 853 K€ au 31 décembre 2016.

2.4.3.6. Immeuble de placement en cours de construction

Les immeubles en cours de construction en vue de leur utilisation ultérieure comme immeubles de placement sont également comptabilisés, conformément à la norme IAS 40 révisée, selon la méthode de la juste valeur. S'il est impossible de déterminer de façon fiable et continue cette juste valeur, l'immeuble est valorisé à son coût de revient.

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..

2.4.4. IMMEUBLES DE PLACEMENT DESTINES A LA VENTE

La présentation en Actif 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.

2.4.5. TITRES MIS EN EQUIVALENCE

Les « Titres mis en équivalence » correspondent :

- aux co-entreprises. Conformément à IFRS11, les co-entreprises sont les sociétés dans lesquelles le Groupe dispose contractuellement d'un contrôle conjoint et d'un droit sur les actifs nets ;
- aux entreprises associées qui sont les entités dans lesquelles le Groupe a une influence notable sur les politiques financières et opérationnelles sans en avoir le contrôle.

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

2.4.6. 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

2.4.7. STOCKS ET EN-COURS (IAS 2)

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

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

- opérations de promotion immobilière habitat et entreprise (immobilier bâti) ;
- opérations de promotion de terrains à bâtir (parcelles à bâtir habitat et entreprise)
- 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. Conformément à la norme IAS 23 - Coûts d'emprunts, les coûts des emprunts et financements liés aux opérations immobilières et relatifs à la période de construction, sont incorporés au coût de production de l'actif qualifié.

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

2.4.8. CLIENTS ET AUTRES CREANCES

Créances en promotion immobilière
Les contrats en cours sont comptabilisés au coût d'origine augmenté du montant des profits comptabilisés jusqu'à la clôture (diminué des pertes attendues) et des factures intermédiaires émises
Autres créances clients et autres créances
Les autres créances clients et autres créances sont évalués 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 **».**

2.4.9. TRESORERIE ET EQUIVALENTS DE TRESORERIE

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

Les valeurs mobilières de placement, conformément à la l'IAS 39, figurent au bilan pour leur valeur de marché à la date de clôture.

2.4.10. DETTES FINANCIERES ET INSTRUMENTS DERIVES

Emprunts

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

Emprunts obligataires convertibles

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

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

Instruments financiers 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.

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.

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.

2.4.12 IMPOTS DIFFERES (IAS 12)

Les impôts différés sont déterminés pour chaque entité fiscale, selon la méthode du report variable en retenant une approche bilancielle. Les soldes d'impôts différés sont déterminés sur la base de la situation fiscale de chaque société comprise dans le périmètre de consolidation et sont présentés à l'actif ou au passif du bilan pour leur position nette par entité fiscale.
Les actifs d'impôts différés sur déficits fiscaux reportables et différences temporelles ne sont inscrits à l'actif que dans la mesure où il est probable qu'un bénéfice imposable futur sera disponible sur l'entité fiscale, qui permettra d'imputer les différences temporelles et les déficits fiscaux reportables.
Les taux d'impôts différés retenus pour 2017 s'élèvent à 25,83 % ou 34,43 % en fonction de leur date de réalisation/recouvrement.

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 1,30 % 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.

2.4.14. PAIEMENTS FONDES SUR DES ACTIONS (IFRS 2)

La société CBo Territoria a mis en place plusieurs plans de rémunération qui seront dénoués en instruments de capitaux propres (options de souscription d'actions et actions gratuites). La juste valeur des services rendus en échange de l'octroi d'instruments de capitaux propres

émis est comptabilisée en charges (et étalée sur la période d'attribution définitive), en contrepartie des réserves, sur la base de la valeur des instruments de capitaux propres émis au moment de leur attribution.
A chaque date de clôture, l'entité réexamine le nombre d'options susceptibles de devenir exerçables ainsi que le nombre d'actions gratuites susceptibles d'être définitivement acquises.
Les sommes perçues lorsque les options sont levées sont créditées aux postes « Capital social » (valeur nominale) et « Primes d'émission », nettes des coûts de transaction directement attribuables

2.4.15. RESULTAT PAR ACTION

En application de la norme IAS 33, le résultat net par action se calcule en divisant le résultat net part du Groupe attribuable aux actionnaires ordinaires, par le nombre moyen pondéré d'actions en circulation au cours de l'exercice.
Le résultat net dilué par action s'obtient en divisant le résultat net part du Groupe par le nombre moyen pondéré d'actions en circulation au cours de la période pour laquelle le calcul est effectué, ajusté de l'impact maximal de la conversion des instruments dilutifs en actions ordinaires selon la méthode dite du rachat d'actions

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.

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 immobilière, 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.

2.4.17.1. Activité de Foncière / Revenus locatifs

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

2.4.17.2. ACTIVITE PROMOTION IMMOBILIERE / IMMEUBLES BATIS

Le groupe commercialise ses opérations de promotion 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 entreprise 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.

La reconnaissance du chiffre d'affaires est effectuée conformément à la norme IAS 18 « Produits des activités ordinaires » et selon les modalités de la norme IAS 11 « Contrats de construction » en matière d'avancement, c'est-à-dire 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.

2.4.17.3. ACTIVITE PROMOTION IMMOBILIERE / AMENAGEMENT - LOTISSEMENT (TERRAINS A BATIR)

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

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

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 lever cette première condition 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.

3. INFORMATIONS RELATIVES AU PERIMETRE

PERIMETRE DE CONSOLIDATION

Le périmètre de consolidation intègre les sociétés suivantes :

Sociétés	Siège social	SIREN	Méthode de consolidation	% d'intérêt 12/2017	% d'intérêt 12/2016
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	90%	90%
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 Mahatma Gandhi 97435 Saint-Paul	479 519 266	Intégration globale	100%	100%
SNC Victor Hugo	Cour de l'usine - La Mare 97438 Sainte-Marie	488858663	Intégration globale	100%	100%
SCI Lardy	Cour de l'usine - La Mare 97438 Sainte-Marie	492 772 462	Intégration globale	90%	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 Jules Hermann	Cour de l'usine - La Mare 97438 Sainte-Marie	501651533	Intégration globale	51%	51%
SCCV O'Malley	Cour de l'usine - La Mare 97438 Sainte-Marie	501891626	Intégration globale	100%	100%
SCI Alambic	Cour de l'usine - La Mare 97438 Sainte-Marie	509 478 236	Intégration globale	100%	100%
SCI Clairefontaine	Cour de l'usine - La Mare 97438 Sainte-Marie	452 412 232	Intégration globale	100%	100%
SCI Aurore	Cour de l'usine - La Mare 97438 Sainte-Marie	452 818 412	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 BCS	Cour de l'usine - La Mare 97438 Sainte-Marie	821975323	Intégration globale	100%	100%
SAS CBo Expansion	Cour de l'usine - La Mare 97438 Sainte-Marie	519 579 312	Intégration globale	100%	100%
SAS L'usine	Cour de l'usine - La Mare 97438 Sainte-Marie	822414157	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%
SCCV Eco parc du Portail	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%
SNC Cap Horizon	Cour de l'usine - La Mare 97438 Sainte-Marie	522 032 085	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.	21 avenue du 14 juillet 1789 - 97420 Le Port	450 878 764	Intégration globale	100%	80%
SARL Jardin d'Eden	Route Nationale 1- L'Emintage 97434 Saint-Gilles-Les-Bains	353 869 696	Intégration globale	100%	100%
SARL Mahoré	Cour de l'usine - La Mare 97438 Sainte-Marie	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%
Sociétés mises en équivalence					
SCI Kerveguen	Cour de l'usine - La Mare 97438 Sainte-Marie	498 793 298	Mise en équivalence	50%	50%
SCCV Tech Sud One	Cour de l'usine - La Mare 97438 Sainte-Marie	798 989 091	Mise en équivalence	50%	50%
SAS Terres Créoles	Cour de l'usine - La Mare 97438 Sainte-Marie	535 374 615	Mise en équivalence	50%	50%
SNC Zac Mapou	23 rue Raymond Vergès 97441 Sainte-Suzanne	321327280	Mise en équivalence	34%	34%
SCI Triolet	Cour de l'usine - La Mare 97438 Sainte-Marie	489 913 541	Mise en équivalence	0%	60%
SCI Grand Sud Sauvage développement	Cour de l'usine - La Mare 97438 Sainte-Marie	820 529 394	Mise en équivalence	50%	-

Toutes les sociétés du Groupe sont immatriculées en France.

ENTREES DE PERIMETRE DE LA PERIODE

La SCI Grand Sud Sauvage Développement est entrée dans le périmètre de consolidation en tant que société mise en équivalence.

SORTIES DE PERIMETRE DE LA PERIODE

Au cours du 1er semestre 2017, la SCI Triolet a été cédée. Cette société était comptabilisée selon la méthode de la mise en équivalence.

VARIATIONS DE POURCENTAGE D'INTERETS AU COURS DE LA PERIODE

Le Groupe a augmenté sa participation des titres dans la SCI AI à hauteur de 100% au cours de l'exercice 2017.

4. INDICATEURS DE PERFORMANCE ET INFORMATION SECTORIELLE

4.1 INDICATEURS DE PERFORMANCE

Loyers nets = EBITDA Foncière = Marge opérationnelle foncière

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

En milliers d'euros	31/12/2017	31/12/2016
Loyers bruts (A)	18 811	19 115
Charges immobilières	2 228	2 047
Loyers nets = EBITDA Foncière (B)	**16 583**	**17 068**
Taux d'EBITDA Foncière (B)/(A)	**88,2%**	**89,3%**

EBITDA Promotion immobilière = Marge opérationnelle promotion immobilière

L'EBITDA correspond au chiffre d'affaires de l'activité de promotion immobilière diminué du coût de revient des ventes et des charges commerciales.

En milliers d'euros	31/12/2017	31/12/2016
Chiffre d'affaires (A)	57 752	42 200
Coût de revient (B)	49 384	36 115
Charges commerciales (C)	1 445	1 281
EBITDA Promotion Immobilière (D)= (A)-(B)-(C)	**6 923**	**4 804**
Taux d'EBITDA Promotion Immobilière (D)/(A)	**12,0%**	**11,4%**

Interest Coverage Ratio (ICR)

Ce ratio rapporte les loyers nets au coût de l'endettement financier net. La couverture du coût de la dette par les loyers nets est stable par rapport au 31 décembre 2016.

En milliers d'euros	31/12/2017	31/12/2016
Loyers bruts	18 811	19 115
Charges immobilières	2 228	2 047
Loyers nets (A) [1]	**16 583**	**17 068**
Coût de l'endettement financier net (B) [2]	4 923	4 947
Interest coverage ratio (A)/(B)	**3,4**	**3,5**

[1] Cf. Note 15

[2] Le coût de l'endettement financier ne prend pas en compte les frais financiers capitalisés.

Actifs nets réévalués (ANR)

L'Actif Net Réévalué est calculé à partir des capitaux propres consolidés. L'augmentation du nombre d'actions au cours de la période s'explique principalement par le versement du dividende 2016 en actions (1 189 494 actions).

En milliers d'euros	31/12/2017	31/12/2016 retraité	31/12/2016 publié
Capitaux propres part du Groupe	197 292	181 951	179 168
Plus value-latente net d'impôts différés	-	606	606
Actif net réévalué	**197 292**	**182 557**	**179 775**
Nombre d'actions	**33 760 855**	**32 504 213**	**32 504 213**
Actif net réévalué par action (€)	**5,8**	**5,6**	**5,5**

Immeubles de placement (IP)

Les immeubles de placement 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	31/12/2017	31/12/2016
Immeubles de rendement entreprise	204 795	177 726
Immeubles de rendement habitat [1]	103 590	116 557
Sous-total Immeubles de rendement en service	**308 385**	**294 283**
Terrains	50 251	54 697
Immeubles de rendement en cours	11 537	11 111
Total Immeubles de placement	**370 174**	**360 092**

[1] Y compris les actifs destinés à la vente

Loan-To-Value (LTV)

Le ratio de LTV rapporte les dettes financières nettes au patrimoine immobilier augmenté des stocks. La LTV, désormais inférieure à 50%, diminue de 2,7 points au 31 décembre 2017 par rapport au 31 décembre 2016.

En milliers d'euros	31/12/2017	31/12/2016
Immeubles de placement	356 280	343 872
Immeubles de placement destinés à la vente	13 894	16 219
Stocks de l'activité promotion	85 578	84 730
Sous-Total immeubles de placement et stocks promotion	**455 752**	**444 821**
Dettes financières non courante	205 101	211 029
Dettes financières courante	39 418	32 816
Actifs financiers	(1 323)	(1 792)
Trésorerie active	(16 250)	(8 683)
Sous-Total dettes nettes	**226 946**	**233 371**
Loan to value	**49,8%**	**52,5%**

4.2 INFORMATION SECTORIELLE

Les principaux agrégats du compte de résultat et du bilan de l'exercice 2017 se ventilent par secteur d'activités de la façon suivante :

Exercice 2017 En milliers d'euros (K€)	Foncière	Promotion	Autres (A)	Total Groupe CBo Territoria
Compte de résultat				
Chiffre d'affaires	18 811	57 752	4 109	80 672
Marge opérationnelle	16 583	6 923	/	/
En % du CA	88%	12%	/	/
Résultat des activités	16 583	6 923	(9 832)	13 674
Bilan				
Actifs sectoriels (principaux)				
Immeubles de placement	370 174			370 174
Autres Actifs non courants	1 323		13 810	15 133
Stocks et en-cours		85 578	138	85 716
Passifs sectoriels (principaux)				
Emprunts et dettes fi. > 1 an	202 776		2 325	205 101
Emprunts et dettes fi. < 1 an	32 741	6 308	369	39 418

Les principaux agrégats du compte de résultat et du bilan de l'exercice 2016 se ventilent par secteur d'activités de la façon suivante :

Exercice 2016 En milliers d'euros (K€)	Foncière	Promotion	Autres (A)	Total Groupe CBo Territoria
Compte de résultat				
Chiffre d'affaires	19 115	42 200	3 641	64 956
Marge opérationnelle	17 068	4 804	/	/
En % du CA	89%	11%	/	/
Résultat des activités	17 068	4 804	(9 001)	12 871
Bilan				
Actifs sectoriels (principaux)				
Immeubles de placement	360 092	/	/	360 092
Autres Actifs non courants	1 792	/	16 728	18 519
Stocks et en-cours	/	84 730	121	84 850
Passifs sectoriels (principaux)				
Emprunts et dettes fi. > 1 an	209 263	/	1 767	211 029
Emprunts et dettes fi. < 1 an	28 577	3 944	294	32 816

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

Par zone géographique :

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

Le groupe a également procédé à l'acquisition d'un terrain à Mayotte en 2014, sur lequel elle développe un centre d'affaires (Mahoré).

5. NOTES SUR LE BILAN ET LE COMPTE DE RESULTAT

Note 1 : Immobilisations incorporelles

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

En milliers d'euros	31/12/2015	Variations périmètre	Augmentations	Cessions	Reclassements	Dotation / reprise	31/12/2016
Total Valeur brute	795		249	(2)			1 042
Amort/Provision	(332)			2		(92)	(422)
Total Valeur nette	**463**	**-**	**249**	**-**	**-**	**(92)**	**620**

En milliers d'euros	31/12/2016	Variations périmètre	Augmentations	Cessions	Reclassements	Dotation / reprise	31/12/2017
Total Valeur brute	1 042		138				1 180
Amort/Provision	(422)					(168)	(590)
Total Valeur nette	**620**	**-**	**138**	**-**	**-**	**(168)**	**590**

Note 2 : Immobilisations corporelles

En milliers d'euros	31/12/2015	Variations périmètre	Augmentations	Cessions	Reclassements	Autres mouvements	Dotation / reprise	31/12/2016
Terrains et constructions	9 119		3 209	(3)	2 191			14 516
Installations techniques	1 071		78	(5)				1 145
Autres Immos corporelles	2 245		164		(456)			1 954
Total Valeur brute	**12 436**	**-**	**3 451**	**(8)**	**1 735**	**-**	**-**	**17 615**
Amort/Provision	(6 610)	(193)	(628)	8				(7 423)
Total Valeur nette	**5 826**	**(193)**	**2 823**	**-**	**1 735**	**-**	**-**	**10 191**

En milliers d'euros	31/12/2016	Variations périmètre	Augmentations	Cessions	Reclassements	Autres mouvements	Dotation / reprise	31/12/2017
Terrains et constructions	14 516		586	(6)	861			15 957
Installations techniques	1 146		100	(1)	-			1 245
Autres Immos corporelles	1 954		187	(32)	-			2 109
Total Valeur brute	**17 615**	**-**	**873**	**(38)**	**861**	**-**	**-**	**19 311**
Amort/Provision	(7 424)		-	38	(288)		(959)	(8 634)
Total Valeur nette	**10 191**	**-**	**873**	**(0)**	**573**	**-**	**(959)**	**10 677**

Note 3 : Immeubles de placement

Les immeubles de placement se décomposent ainsi :

En milliers d'euros	31/12/2015	Variations périmètre	Augmentations	Cessions	Variation de Juste Valeur	Transferts	Dotation / reprise	31/12/2016
Immeubles de rendement	**270 426**	**(15 100)**	**4 552**	**(4 471)**	**4 343**	**18 315**	**-**	**278 065**
Immeubles de rendement Entreprise	183 260	(15 100)	4 383	(4 471)	5 553	4 102	-	177 727
Immeubles de rendement Habitat [1]	87 166	-	169		(1 210)	14 213	-	100 338
Terrains en opération d'aménagement	**5 704**	**-**	**824**		**1 102**	**(3 775)**	**-**	**3 855**
Autres Terrains	**51 551**		**731**	**(224)**	**(1 222)**	**5**	**-**	**50 842**
Immeubles en développement	**15 879**	**-**	**15 216**	**-**	**246**	**(20 229)**	**-**	**11 111**
Entreprise	2 122	-	11 509		246	(2 766)	-	11 111
Habitat	13 756	-	3 707			(17 463)	-	-
Amort/Provision	-	-					-	-
Total Immeubles de Placement	**343 561**	**(15 100)**	**21 322**	**(4 696)**	**4 469**	**(5 684)**	**-**	**343 872**

[1] Hors Immeubles destinés à la vente

En milliers d'euros	31/12/2016	Variations périmètre	Augmentations	Cessions	Variation de Juste Valeur	Transferts	Dotation / reprise	31/12/2017
Immeubles de rendement	**278 065**	**-**	**5 632**	**(442)**	**11 128**	**109**	**-**	**294 492**
Immeubles de rendement Entreprise	177 727		5 632	(442)	13 704	8 175		204 796
Immeubles de rendement Habitat [1]	100 338				(2 576)	(8 066)		89 696
Terrains en opération d'aménagement	**3 855**		**250**	**(476)**	**(590)**			**3 040**
Autres Terrains	**50 842**		**2 912**	**(140)**	**339**	**(6 733)**		**47 220**
Immeubles en développement	**11 111**	**-**	**7 892**	**(8)**	**(1 758)**	**(5 708)**	**-**	**11 529**
Entreprise	11 111	-	7 007	(8)	(1 758)	(7 524)	-	8 828
Habitat	-	-	885		-	1 816	-	2 701
Amort/Provision	-	-					-	-
Total Immeubles de Placement	**343 872**	**-**	**16 686**	**(1 066)**	**9 119**	**(12 332)**	**-**	**356 280**

[1] Hors Immeubles destinés à la vente

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 31/12/2017 (en millions d'euros)	Taux de rendements nets		Taux d'actualisation du DCF		Prix de vente en €/m²/an		Valeur locative de marché en €/m²/an	
		Fourchettes	Moyenne pondérée	Fourchettes	Moyenne pondérée	Fourchettes	Moyenne pondérée	Fourchettes	Moyenne pondérée
Immeubles de rendement Entreprise	213,6	4,15% - 9,74%	6,39%	6% - 9%	7,5%	/	/	108 - 1000	206
Immeubles de rendement Habitat	106,3	2,32% - 5,19%	3,23%	/	/	1 850 - 3 100	2 851	85 - 117	103
Total	319,9								

L'analyse de sensibilité s'établit comme suit :

En millions d'euros	31/12/2017	Méthode par DCF				Méthode par le rendement		Méthode par comparaison		Arbitrage	
Catégorie d'actifs	Valeur HD du patrimoine 31/12/2017	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 Immeubles de rendement Entreprise (yc en cours (1))	213,6	-4,00%	4,01%	-3,47%	3,63%	-3,62%	3,89%	/	/	-3,74%	4,03%
Total Immeubles de rendement Habitat (yc en cours (1))	106,3	/	/	/	/	/	/	8,88%	19,65%	7,94%	21,44%
Total Immobilier de rendement Bâti (1)	319,9	/	/	/	/	/	/	/	/	0,14%	9,82%

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

Note 4 : Titres mis en équivalence

Les informations financières résumées sur les sociétés mises en équivalence au 31 décembre 2017 sont les suivantes :

En milliers d'euros	TOTAL
Ouverture au 31/12/2016	5 916
Variation de périmètre	(3 933)
Dividendes	(107)
Résultat	666
Clôture au 31/12/2017	**2 543**

Le nombre de sociétés mises en équivalence est de 5.

	31/12/2017	31/12/2016
Total Bilan (**)	19 827	17 705
Capitaux propres (*)	2 545	5 915
Chiffre d'affaires (**)	2 711	3 686
Résultat net (*)	666	719

(*) Il s'agit de la quote - part de résultat pris en consolidation appartenant au Groupe

(**) Il s'agit des éléments financiers issus des comptes sociaux

	31/12/2017	31/12/2016
Total Bilan (*)	19 827	17 705
Capitaux propres (*)	1 174	3 960
Chiffre d'affaires (*)	2 711	3 686
Résultat net (*)	770	1 370

(*) Il s'agit des éléments financiers issus des comptes sociaux

Note 5 : Autres actifs financiers

En milliers d'euros	31/12/2017	31/12/2016
Titres de participation [1]	54	52
Prêts et autres créances [2]	1 269	1 740
Instruments financiers	-	-
Total Autres actifs financiers	**1 323**	**1 792**

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

[2] Constitués essentiellement des dépôts.

Note 6 : Immeubles de placement destinés à la vente

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

En milliers d'euros	31/12/2016	Variations périmètre	Augmentations	Cessions	Variation de Juste Valeur	Transferts nets	31/12/2017
Valeur nette	**16 219**	**-**	**154**	**(10 306)**	**(239)**	**8 066**	**13 894**

Les IP destinés à la vente correspondent aux logements sur les opérations Aurore, Le Verger, Le Ponant, Tourline, Vierge du Cap, Neptune et Black Pearl au 31 décembre 2017. La décision formelle de mettre en vente les logements Neptune et Black Pearl (programmes immobiliers arrivés en fin de période de détention obligatoire suite au montage initial en défiscalisation), a été prise au 2nd semestre 2017. Suite à l'analyse du management, les lots susceptibles d'être cédés dans les 12 mois sont reclassés en Actifs destinés à la vente, et cédés lot par lot.

Le nombre de logements classé en immeubles de placement destinés à la vente s'élève à 76 au 31 décembre 2017 versus 77 au 31 décembre 2016.

Note 7 : 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 18 entités intégrées fiscalement (y compris CBo Territoria SA)

7.1 Ventilation entre impôts différés et impôts exigibles au compte de résultat

En milliers d'euros	31/12/2017	31/12/2016
Impôt exigible	(914)	(1 167)
Impôt différé	(3 543)	593
Autres impôts	531	-
Total Impôts sur les résultats	**(3 926)**	**(573)**

Le Groupe a obtenu l'accord de remboursement de la taxe sur dividendes à hauteur de 531 K€.

7.2 Evolution des postes d'impôts au bilan

(en millers d'euros)	Solde au 31/12/2016	Charge	Situation nette et autres *	Règlements nets	Solde au 31/12/2017
Impôts courants	-				-
Créances d'impôts	93	37			130
Dettes d'impôts	320	346		(174)	492
Total impôts courants	**413**	**383**	**-**	**(174)**	**622**
Impôts différés					
Actif	-	-	-	-	-
Passif	25 421	3 543	568	-	29 531
Total Impôts différés	**25 421**	**3 543**	**568**	**-**	**29 531**

7.3 Preuve d'impôt

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

En milliers d'euros	31/12/2017	31/12/2016
Résultat net	16 836	13 224
Résultat des sociétés mises en équivalence	666	719
Résultat net des entreprises intégrées	**16 170**	**12 505**
Impôts sur les résultats	3 926	573
Résultat avant impôt des entreprises intégrées	**20 096**	**13 078**
Charge d'impôt théorique à 34,43 %	6 919	4 503
Différences permanentes (1)	1 103	769
Déficits antérieurs non activés	163	78
Incidence des taux d'impôt	(44)	(90)
Autres (2)	(4 215)	(4 687)
Charge d'impôt réelle	**3 926**	**573**
Taux d'impôt effectif	**19,5%**	**4,4%**

(1) Dont Incidence du passage en MEE de Triolet en 2016 : 609 K€ - Plus value de cession des titres Triolet en 2017 : 820 K€

(2) Dont taxe sur dividende de (0,5) M€ et Variation du taux d'impôts différés:
- en 2017 : (2,7) M€
- en 2016 : (4,5) M€

Le solde (1 M€) s'explique principalement par la différence de taux d'impôts.

7.4 Ventilation des actifs et passifs d'impôts différés

En milliers d'euros	31/12/2017	31/12/2016
Différences temporaires	62	144
Déficits reportables activés	1 195	2 946
Plus-values internes sur cession d'actifs	4 562	5 359
Marges sur Chiffre d'affaires à l'avancement	(1 864)	(883)
Plus-values en sursis d'imposition (1)	(4 288)	(5 372)
Juste valeur nette d'amortissements (2)	(29 707)	(28 530)
Instruments de couverture	666	1 101
Engagements de retraite	57	33
Autres	(212)	(219)
Total Impôts différés nets	**(29 529)**	**(25 421)**
Dont Impôts différés passifs	*(29 529)*	*(25 421)*
Dont Impôts différés actifs	-	-

(1) Les plus-values en sursis d'imposition correspondent en totalité à l'apport partiel d'actifs réalisé en 2004.
(2) La ligne « Juste valeur nette d'amortissements » recouvre les impôts différés liés aux variations de juste valeur et au retraitement des amortissements sociaux sur les immeubles de placement.

Le montant des déficits reportables du Groupe s'élève à 9 780 K€ au 31 décembre 2017 contre 14 825 K€ au 31 décembre 2016. Le montant des déficits reportables non activés s'élève à 5 155 K€ au 31 décembre 2017 contre 4 584 K€ au 31 décembre 2016

Ci-dessous la rationalisation des déficits au 31 décembre 2017:

- Déficits totaux : 9 780 K€
- Déficits activés : 4 624 K€
- Déficits non activés : 5 156 K€

Note 8 : Stocks et en-cours

En milliers d'euros	31/12/2016	Variations périmètre	Augmentations	Cessions	Transferts nets (1)	Dotation / reprise	31/12/2017
Stocks et En-cours Immobiliers	**84 730**	**-**	**50 645**	**(53 748)**	**3 372**	**580**	**85 578**
Stocks Promotion Entreprise (a)	13 223	-	14 574	(18 415)	184	448	10 014
Stocks Promotion Habitat (b)	23 102	-	20 608	(21 374)	3 031	164	25 532
Stocks Terrains (c)	48 406	-	15 463	(13 959)	157	(33)	50 034
Autres Stocks	**121**	**-**			**17**	**-**	**138**
Total Stocks et En-cours	**84 850**	**-**	**50 645**	**(53 748)**	**3 389**	**580**	**85 716**

(1) (a) Transfert des terrains d'assiette de programmes en promotion immobilière Entreprise depuis les stocks Terrains
(1) (b) Transfert des terrains d'assiette de programmes en promotion immobilière Habitat (deux programmes de logements sociaux actés en 2017 et sept programmes de logements privés) depuis les stocks Terrains
(1) (c) Transferts en Stocks Habitat des terrains d'assiette de nouveaux programmes en promotion immobilière (cf. note ci-avant)

La décomposition des stocks par catégorie est la suivante :

En milliers d'euros	31/12/2017	31/12/2016
Stocks Terrains	50 077	48 416
Stocks Opérations immobilières	35 984	37 377
Total Valeur brute Stocks immobiliers	**86 061**	**85 792**
Provisions sur Terrains	(43)	(11)
Provisions sur Opérations immobilières	(440)	(1 052)
Total Provisions sur stocks immobiliers	**(483)**	**(1 063)**
Total Stocks immobiliers nets	**85 578**	**84 730**
Autres stocks nets	138	121
Total Stocks nets	**85 716**	**84 850**

Note 9 : Clients et autres créances

En milliers d'euros	31/12/2017			31/12/2016
	Total	< 1 an	> 1 an	Total
Clients et créances rattachés - Valeur brute	12 000	12 000	-	7 872
Provisions	(1 487)	(1 487)	-	(1 337)
Sous total Clients et comptes rattachés	**10 513**	**10 513**	**-**	**6 535**
Fournisseurs : avances et acomptes versés	2	2	-	1
Personnel et comptes rattachés	1	1	-	7
Créances fiscales "hors IS" part courante	3 680	3 680	-	4 102
Créances fiscales IS	130	130	-	93
Autres créances d'exploitation	5 215	5 215	-	3 001
Autres créances	-	-	-	-
Autres débiteurs	795	795	-	50
Total valeur brute Autres créances	**9 823**	**9 823**	**-**	**7 254**
Total net Clients et Autres créances	**20 336**	**20 336**	**-**	**13 789**

Les créances Clients se décomposent ainsi :

En milliers d'euros	31/12/2017	31/12/2016
Clients Locataires	3 669	3 293
Clients Acquéreurs	5 824	3 227
Clients Autres	2 508	1 353
Total brut Clients et comptes rattachés	**12 000**	**7 872**

Risque de crédit

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

Pour les activités de promotion immobilière, la majorité des ventes est conclue sous le régime de la Vente en l'Etat Futur d'Achèvement (VEFA), avec des appels de fonds progressifs auprès des acquéreurs aux étapes d'avancement du chantier de construction. Pour les

ventes immobilières de lots achevés (immobilier bâti et terrains), l'encaissement du prix de vente total est concomitant de la signature de l'acte.

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

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

Concernant l'activité de Foncière et les revenus locatifs générés, CBo Territoria s'assure de la solvabilité préalable de ses locataires. Des cautions et garanties diverses peuvent être mises en place. Le risque de défaut de règlement des loyers et les retards éventuels font par ailleurs l'objet d'un suivi permanent, avec des procédures adaptées.

Le risque de crédit est ainsi fortement limité.

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

Note 10 : Trésorerie nette

En milliers d'euros	**31/12/2017**	31/12/2016
SICAV - DAT	-	-
Juste valeur sur VMP	-	-
Sous total Valeurs mobilières de placement	**-**	**-**
Disponibilités	16 250	8 683
Total Trésorerie & équivalents trésorerie	**16 250**	**8 683**
Soldes créditeurs de banque	(10 303)	(9 452)
Total Trésorerie nette	**5 947**	**(770)**

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

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

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

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

En milliers d'euros	**31/12/2017**	31/12/2016
Soldes bancaires débiteurs sur Op. en Promotion	12 594	4 568
Dont Soldes bancaires débiteurs indisponibles	**11 141**	1 266

Risque de contrepartie

Les supports de placements détenus sont émis, et conservés, par les grands établissements financiers nationaux et/ou leurs filiales locales, présentant ainsi un risque de contrepartie très limité.
Le risque de contrepartie sur les instruments financiers dérivés est pris en compte dans la juste valeur de ces instruments conformément à la norme IFRS 13.

Risque actions

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

Note 11 : Capitaux propres consolidés

Capital

Au 31 décembre 2017 le capital du Groupe CBo Territoria s'élève à 44 564 329 euros, composé de 33 760 855 actions d'une valeur nominale de 1,32 euros. Il n'existe qu'une seule catégorie d'actions; elles sont toutes émises et entièrement libérées.

	Nombre d'actions	Valeur nominale (€)	Capital social (€)
Arrêté au 31/12/2016	**32 504 213**	**1,32**	**42 905 561**
Levées Stock-options (1)	63 500	1,32	83 820
Attributions Actions gratuites (2)		1,32	-
Conversion des OCEANE	3 648	1,32	4 815
Augmentation de Capital - Paiement du dividende en actions	1 189 494	1,32	1 570 132
Arrêté au 31/12/2017	**33 760 855**	**1,32**	**44 564 329**

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

Dividendes

Un dividende de 19 centimes d'euros par action a été distribué en 2017 au titre du résultat 2016, soit un dividende de 6,2 M €. Cette distribution a été versée en cash pour 2,3 M€ et le solde a été payé en actions

Plans de stock-options

Les options de souscription en circulation au 31 décembre 2017 donnent la possibilité de souscrire à des actions de la société dans les conditions suivantes :

	Plans			Plan
Date des séances du Conseil d'Administration	06/06/2008 (a)	12/06/2009 (a)	09/09/2010 (b)	14/03/2014 (c)
Nombre total d'options attribuées à l'origine	248 500	166 000	563 500	271 000
Dont nombre d'options attribuées aux membres du Comité de direction (dans sa composition actuelle)	50 000	26 000	126 000	15 000
Nombre de dirigeants concernés	1	3	4	2
Point de départ d'exercice des options	07/06/2010	13/06/2011	10/09/2012	15/03/2016
Date d'expiration	06/06/2018	12/06/2019	10/09/2020	31/12/2020
Prix de souscription, en euros (1)	3,17	2,38	3,92	3,23
Valorisation unitaire des options attribuées, en euros (2)	1,30	1,54	1,69	0,65
Nombre cumulé d'options annulées au 31/12/2017 (3)	34 500	14 250	271 000	198 000
Dont Nombre d'options annulées en 2017 (3)	-	-	15 000	18 000
Nombre cumulé d'options souscrites au 31/12/2017 (4)	187 750	143 750	-	-
Dont Nombre d'options souscrites en 2017 (4)	52 000	11 500	-	-
Nombre d'options existantes au 31/12/2017 (5)	26 250	8 000	292 500	73 000
Dont nombre d'options attribuées aux membres du Comité de direction (dans sa composition actuelle)	-	2 000	126 000	15 000
Nombre de dirigeants concernés	-	1	4	2

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

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

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

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

(5) Nombre d'options non encore exercées au 31/12/2017.

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

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

(c) Attribution selon autorisation de l'Assemblée Générale du 06/06/2012 (montant maximum de 1 607 251 options soit 5 % du capital social – Autorisation valable pour une durée de 38 mois).

Plans d'attribution d'actions gratuites

Les actions gratuites attribuées présentent les caractéristiques suivantes :

Date des séances du Conseil d'Administration	Plan 14/03/2014 (b)
Nombre total d'actions attribuées à l'origine	15 000
Dont nombre d'actions attribuées aux membres du Comité de direction (dans sa composition actuelle)	-
Nombre de dirigeants concernés	-
Valorisation unitaire des actions attribuées, en euros (1)	3,40
Date d'attribution définitive (2)	14/03/2016
Date d'expiration de la période de conservation	14/03/2018
Nombre d'actions annulées au 31/12/2017 (3)	4 500
Dont Nombre d'actions annulées en 2017 (3)	-
Nombre d'actions définitivement acquises au 31/12/2017 (4)	10 500
Dont Nombre d'actions définitivement acquises en 2017 (4)	-
Nombre total d'actions existantes et non encore définitivement attribuées au 31/12/2017 (5)	-
Dont nombre d'actions attribuées aux membres du Comité de direction (dans sa composition actuelle)	-
Nombre de dirigeants concernés	-

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

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

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

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

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

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

(b) Attribution selon autorisation de l'Assemblée Générale du 06/06/2012 (montant maximum de 964 350 actions soit 3 % du capital social – Autorisation valable pour une durée de 38 mois).

Note 12 : Provisions pour risques et charges

En milliers d'euros	01/01/2016	Dotations	Reprises utilisées	Reprises non utilisées	Variation périmètre	31/12/2016
Litiges	306		(95)			211
Indemnités de retraite	114	3	(4)			113
Provisions à plus d'un an	**420**	**3**	**(99)**	**-**	**-**	**324**
Litiges	-	-	-	-	-	-
Divers	-	-	-	-	-	-
Provisions à moins d'un an	**-**	**-**	**-**	**-**	**-**	**-**
Total Provisions pour risques et charges	**420**	**3**	**(99)**	**-**	**-**	**324**

En milliers d'euros	01/01/2017	Dotations	Reprises utilisées	Reprises non utilisées	Variation périmètre	31/12/2017
Litiges	211	200	(192)			220
Indemnités de retraite	113	108	-			221
Provisions à plus d'un an	**324**	**308**	**(192)**	**-**	**-**	**440**
Litiges	-	-	-	-	-	-
Divers	-	-	-	-	-	-
Provisions à moins d'un an	**-**	**-**	**-**	**-**	**-**	**-**
Total Provisions pour risques et charges	**324**	**308**	**(192)**	**-**	**-**	**440**

Note 13 : Emprunts et dettes financières

Financement des opérations immobilières

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

Obligations convertibles

Dans le but de diversifier sa dette financière, CBo Territoria a émis en novembre 2012 l'émission d'une OCEANE (Obligation à option de Conversion et/ou d'Echange en Actions Nouvelles ou Existantes) pour un montant de 26,5 M€, soit 7 364 329 obligations aux caractéristiques suivantes :

- Taux d'intérêt annuel brut de 6,00 %, avec intérêts payés annuellement à terme échu au 1er janvier de chaque année ;
- Echéance au 01/01/2020 (soit une durée de 7 ans et 29 jours) avec option de remboursement anticipé au pair au gré du porteur au 01/01/2018 et au 01/01/2019) ;
- Valeur nominale de 3,60 € par obligation donnant droit à la conversion à tout moment en une action CBo Territoria, et faisant ressortir une prime d'émission de 16,5 % par rapport à la moyenne des cours de clôture des 20 derniers jours de Bourse précédents le 16 novembre 2012 ;

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

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

Compte tenu des remboursements anticipés intervenus depuis l'origine, le nombre d'obligation en circulation au 31 décembre 2017 s'élève à 7 313 855, soit 26,3 M€

Ventilation par échéance et par nature

En milliers d'euros	31/12/2017	31/12/2016
Emprunts obligataires convertibles (part à plus d'un an)	26 330	26 272
Emprunts moyen-long terme (part à plus d'un an)	174 065	178 706
Sous-Total Emprunts et dettes financières à plus d'un an	**200 395**	**204 978**
Dépôts et cautionnements reçus [1]	2 468	2 259
Instruments de couverture	2 238	3 792
Sous-Total Emprunts et dettes financières à plus d'un an, y compris Dépôts et cautionnements reçus et instruments de couverture	**205 101**	**211 029**
Emprunts moyen-long terme (part à moins d'un an)	23 745	18 613
Crédits d'accompagnement sur opérations en Promotion	4 625	3 944
Intérêts courus sur emprunts	745	806
Concours bancaires courants (soldes créditeurs de banque)	10 303	9 452
Sous-Total Emprunts et dettes financières à moins d'un an	**39 418**	**32 816**
Total Emprunts et dettes financières	**244 519**	**243 845**

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

La Dette financière moyen/long terme est constituée très majoritairement d'emprunts contractés en financement des actifs de rendement et adossés à ces opérations immobilières identifiées ; elle intègre également l'emprunt obligataire émis en 2012 (au 31 décembre 2017 : 26 330 K€) et des lignes de financement globales (40 385 K€ au 31 décembre 2017, dont 4 903 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 25 % de l'encours total des dettes financières. Deux covenants doivent être respectés :

- Le "Ratio de dette nette sur l'actif immobilier" (Loan To Value : LTV) désigne le rapport entre :
    - l'endettement net consolidé (= Dette financière brute - Actifs financiers - Trésorerie et équivalents de trésorerie)
    - et la valeur des actifs immobiliers (= Immeubles de Placement hors droits + + Stocks et en-cours)

  Pour respecter ce covenant dans les contrats d'emprunts concernés, le ratio de LTV 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 de l'activité foncière de l'activité foncière et le service de la dette (intérêt + principal).

Ce ratio doit être supérieur à 1,2.

Ces trois covenants ont été respectés durant l'exercice 2017.

Ventilation par flux

En milliers d'euros	Emprunts obligataires	Emprunts auprès des Ets de crédit	Dettes sur rachat de parts de SCI	Dettes sur rachat de biens en défiscalisation	Instruments de couverture	Dépôts et cautionne-ments	Crédits d'accompagne-ment Promotion	Concours bancaires et intérêts courus	TOTAL
Solde net au 31/12/2015	**26 042**	**215 454**	**-**	**-**	**3 057**	**2 505**	**2 760**	**8 873**	**258 691**
Variation de périmètre	-	(7 006)	-	-	(468)	(304)	-	(13)	(7 791)
Mobilisation	232	13 983	-	-	-	355	1 184	1 398	17 152
Remboursement	(2)	(25 161)	-	-	(73)	(298)	-	-	(25 534)
Autres mouvements	-	36	-	-	1 291	-	-	-	1 327
Solde net au 31/12/2016	**26 272**	**197 306**	**-**	**-**	**3 807**	**2 258**	**3 944**	**10 258**	**243 845**
Variation de périmètre									-
Mobilisation	213	21 517				255	680	852	23 519
Remboursement	(155)	(21 351)				(46)		(62)	(21 615)
Autres mouvements					(1 230)				(1 230)
Solde net au 31/12/2017	**26 330**	**197 472**	**-**	**-**	**2 577**	**2 467**	**4 624**	**11 048**	**244 519**

Ventilation par échéance

En milliers d'euros	**31/12/2017**	31/12/2016
Emprunts et dettes à moins d'un an	39 418	32 816
Emprunts et dettes de un à cinq ans	92 994	92 793
Emprunts et dettes à plus de cinq ans	112 108	118 236
Total Emprunts et dettes financières	**244 519**	**243 845**

Risque de liquidité

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

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

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

En milliers d'euros	31/12/2017	31/12/2016
Taux fixe	121 489	87 361
Taux variable [1]	83 613	123 668
Total par taux	**205 101**	**211 029**
Euro	205 101	211 029
Autres	-	-
Total par devise	**205 101**	**211 029**

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

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.

Comptabilisation des instruments financiers de couverture

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

		Échéance				Valeur de marché au 31 Décembre 2017 en % du
Nature	Notionnel	Taux fixe	Date de début	Date de fin	Type	nominal
Swap taux fixe EUR3m	5,0 M€	6,46%	31/12/2007	31/12/2018	Couverture	-0,3 M€ -4,1%
Swap taux fixe EUR3m	3,9 M€	0,95%	30/06/2017	30/06/2022	Couverture	-0,1 M€ -2,1%
Swap taux fixe EUR3m	6,9 M€	1,45%	21/08/2015	23/08/2027	Couverture	-0,4 M€ -4,4%
Swap taux fixe EUR3m	4,6 M€	1,42%	17/07/2017	18/04/2028	Couverture	-0,3 M€ -5,5%
Swap taux fixe EUR1m	3,4 M€	2,97%	07/07/2016	07/01/2030	Couverture	-0,1 M€ -2,3%
Swap taux fixe EUR1m	0,8 M€	2,97%	06/07/2016	28/02/2030	Couverture	-0,0 M€ -2,3%
Swap taux fixe EUR1m	0,3 M€	2,97%	28/06/2016	28/02/2030	Couverture	-0,0 M€ -2,0%
Swap taux fixe EUR3m	22,2 M€	1,37%	29/01/2017	29/07/2030	Couverture	-1,1 M€ -4,5%
Swap taux fixe EUR3m	6,9 M€	1,11%	28/02/2017	30/08/2030	Couverture	-0,3 M€ -3,4%
Swap taux fixe EUR3m	3,4 M€	0,99%	19/04/2016	21/12/2030	Couverture	-0,1 M€ -1,9%
Total	**57,3 M€**					**-2,6 M€**

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.

La variation de JV des instruments dérivés est ; enregistrée en capitaux propres pour la partie efficace, et de façon marginale en résultat de la période pour la partie inefficace.

		Variation de juste valeur		
En milliers d'euros	Juste valeur à l'ouverture	En résultat	En capitaux propres	Juste valeur à la clôture
Arrêté au 31/12/2016	(3 057)	38	(787)	(3 806)
Arrêté au 31/12/2017	(3 806)		1 230	(2 577)

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 518 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.

Note 14 : Fournisseurs et autres dettes

En milliers d'euros	31/12/2017	31/12/2016
Fournisseurs / Stocks immobiliers et Exploitation	14 136	18 098
Fournisseurs / Immobilisations	8 549	12 691
Avances et acomptes reçus sur commandes	236	176
Dettes sur acquisitions de titres	-	-
Dettes fiscales et sociales	6 296	2 401
Comptes courants passif	(0)	1
Dividendes à payer	-	-
Autres dettes (1)	1 882	1 092
Produits constatés d'avance	2 693	568
Total Fournisseurs et autres dettes	**33 793**	**35 026**

(1) Dont 324 K€ de fonds mandants.

Ventilation par échéance

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

Note 15 : Chiffre d'affaires locatif net

Les loyers nets sont présentés ci-après :

En milliers d'euros	31/12/2017	31/12/2016
Revenus locatifs bruts	18 811	19 115
Sous total Loyer Brut	**18 811**	**19 115**
Charges locatives non refacturées	(131)	(328)
Autres charges sur immeubles*	(2 098)	(1 719)
Sous total Charges immobilières	**(2 229)**	**(2 047)**
Loyers nets	**16 582**	**17 068**

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

Note 16 : Charges de personnel

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

En milliers d'euros	31/12/2017	31/12/2016
Salaires bruts et intéressement	(5 343)	(5 029)
Charges sociales	(1 993)	(1 841)
Indemnités de départ en retraite	(108)	1
Paiements basés sur des actions (1)		(4)
Total Charges de personnel	**(7 444)**	**(6 873)**

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

Effectifs à la clôture de l'exercice

En Equivalent Temps Plein	31/12/2017	31/12/2016
Ingénieurs et cadres	32	33
Employés, techniciens et agent de maîtrise	75	75
Ouvriers	9	7
Personnel mis à la disposition de l'entreprise	-	-
Total Effectifs	**116**	**115**
Dont Effectifs / Activités immobilières	76	72
Dont Effectifs / Autres activités	40	43

Note 17 : Impôts et taxes

En milliers d'euros	31/12/2017	31/12/2016
Taxes foncières	(1 028)	(1 269)
CFE et CVAE	(239)	(388)
Autres taxes	(229)	(188)
Total Impôts et taxes	**(1 496)**	**(1 845)**

Note 18 : Dotations nettes aux amortissements et provisions d'exploitation

En milliers d'euros	31/12/2017	31/12/2016
Dotations aux amortissements sur immobilisations		
- immobilisations incorporelles	(164)	(88)
- immobilisations corporelles	(617)	(632)
Total Dotations aux amortissements	**(781)**	**(720)**
Dotations nettes aux provisions sur actif circulant	83	(892)
Dotations nettes aux provisions pour risques et charges	(8)	95
Total Dotations nettes aux provisions	**75**	**(797)**
Total Dotations nettes aux amortissements et provisions	**(706)**	**(1 518)**

Note 19 : Résultat sur cessions d'immeubles de placement

En milliers d'euros	31/12/2017	31/12/2016
Prix de cession	12 959	18 558
VNC des immeubles de placement cédés	(11 700)	(17 212)
Résultat sur cessions d'immeubles de placement	**1 260**	**1 346**

Note 20 : Variation de juste valeur

En milliers d'euros	31/12/2017	31/12/2016
Immobilier de rendement Entreprise (1)	11 946	5 799
Immobilier de rendement Habitat (1)	(2 815)	(2 339)
Terrains non bâtis (nus, aménagés et terrains agricoles)	(268)	(120)
Total Variation de Juste Valeur	**8 863**	**3 340**

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

Note 21 : Autres charges et produits opérationnels

En milliers d'euros	31/12/2017	31/12/2016
Reprises (dotations) exceptionnelles	-	-
Autres produits opérationnels (1)	1 910	3 505
Total Autres produits opérationnels	**1 910**	**3 505**
VNC des autres immobilisations corporelles cédées (hors immeubles de placement)	-	-
VNC des titres consolidés cédés	(807)	(2 516)
Dotations exceptionnelles	6	(320)
Autres charges opérationnelles	(10)	(215)
Total Autres charges opérationnelles	**(811)**	**(3 051)**
Total Autres charges et produits opérationnels	**1 099**	**454**

(1) Les autres produits opérationnels comprennent principalement les cessions de titres de la SCI Triolet

Note 22 : Coût de l'endettement financier net

En milliers d'euros	31/12/2017	31/12/2016
Revenus de VMP	35	29
Produits de trésorerie et équivalents de trésorerie	**35**	**29**
Intérêts sur emprunts et découverts (1)	(4 958)	(4 976)
Coût de l'endettement financier brut	**(4 958)**	**(4 976)**
Coût de l'endettement financier net	**(4 923)**	**(4 947)**
Autres produits (charges) financiers	123	14
Total Produits financiers (hors change)	**123**	**14**
Total Charges financières (hors change)	**-**	**-**
Total Autres charges et produits financiers (hors change)	**123**	**14**
Résultat des opérations de change	**-**	**-**
Total Charges et produits financiers	**(4 800)**	**(4 933)**

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

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

En milliers d'euros	31/12/2017	31/12/2016
Intérêts activés sur Opérations Patrimoine (Im. Placement)	639	832
Intérêts activés sur Opérations Promotion (Stocks)	1 937	1 478
Total Intérêts activés	**2 577**	**2 311**

Note 23 : Résultat par action

Résultat de base

En milliers d'euros	31/12/2017	31/12/2016
Résultat net part du Groupe (K€)	16 747	13 155
Nombre moyen pondéré d'actions en circulation	33 063 833	32 197 001
Résultat de base par action (euros)	**0,51**	**0,41**

Résultat dilué

En milliers d'euros	31/12/2017	31/12/2016
Résultat net dilué part du Groupe (K€)	16 747	13 155
Economie de frais financiers nets en cas de conversion des OCEANE	18	106
Nombre moyen pondéré d'actions ordinaires utilisé pour le calcul du résultat dilué par action	40 438 888	39 579 992
Résultat de base dilué par action (euros)	**0,41**	**0,34**

Note 24 : Incidence de la variation du Besoin en Fonds de Roulement

En milliers d'euros	31/12/2017	31/12/2016
Variation des Stocks	(2 936)	4 283
Variation des Créances clients et autres créances	917	2 576
Variation des Dettes fournisseurs et autres dettes (hors Dettes / Immos)	2 160	(8 152)
Incidence de la variation du BFR	**142**	**(1 294)**

Note 25 : Engagements hors bilan

En milliers d'euros	31/12/2017	31/12/2016
Avals et cautions	45 732	34 887
Hypothèques et nantissements	211 557	204 358
Total Engagements donnés	**257 289**	**239 245**
Garanties financières d'achèvement	90 521	41 734
Caution reçue dans le cadre de la gestion immobilère - Loi Hoguet	2 960	1 940
Total Engagements reçus (1)	**93 481**	**43 674**

(1) Hors lignes de découvert accordés par les banques

Les engagements hors bilan concernent l'ensemble du groupe CBo Territoria, y compris les sociétés mises en équivalence dont les engagements représentent 10,6 M€.

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

La variation du poste « Avals et cautions » s'explique par le développement de l'activité et des financements mis en place dans des sociétés du groupe et pour lesquelles CBo Territoria SA s'est portée caution.

Note 26 : Honoraires des Commissaires aux Comptes

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

	31/12/2017			31/12/2016		
Libellé	EXA	DELOITTE	TOTAL	EXA	DELOITTE	TOTAL
Certification des comptes individuels et consolidés et examen limité						
CBo Territoria SA	65	94	159	68	91	159
Filiales	58	-	58	40	-	40
Total Audit légal (1)	**123**	**94**	**217**	**108**	**91**	**199**
Services autres que la certification des comptes						
Groupe CBo Territoria	-	9	9	-	9	9
Total Services autres (2)	**-**	**9**	**9**	**-**	**9**	**9**
Total Honoraires des commissaires aux comptes de l'exercice N	**123**	**103**	**226**	**108**	**100**	**208**

(1) Les entités contrôlées prises en compte sont les filiales intégrées globalement ainsi que les entités contrôlées conjointement dès lors que les honoraires sont comptabilisés dans le compte de résultat consolidé.
(2) Les prestations fournies couvrent les SACC requis par les textes légaux et réglementaires ainsi que les SACC fournis à la demande de l'entité. Elles correspondent à la certification des informations RSE.

Note 27 : Rémunération des organes d'administration et de direction

Le versement de jetons de présence aux membres du Conseil d'Administration de CBo Territoria SA a été autorisé par l'Assemblée Générale du 28 juin 2006 ; L'Assemblée Générale du 7 juin 2017 a décidé de fixer la somme globale des jetons de présence pouvant être alloués au Conseil d'Administration à 60 K€ maximum pour l'exercice 2017 et les exercices suivants, jusqu'à nouvelle décision.

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

En milliers d'euros	31/12/2017	31/12/2016
Jetons de présence versés au Président du Conseil d'Administration	4	4
Jetons de présence versés aux autres membres du Conseil d'Administration	51	43
Rémunération totale des organes d'administration	**55**	**47**

Rémunération des organes de direction

La direction de la société est assurée par un Directeur général (également Président du Conseil d'Administration).

La rémunération totale se présente ainsi :

En milliers d'euros	**31/12/2017**	31/12/2016
Rémunération partie fixe, versée au cours de l'exercice	192	192
Rémunération partie variable, versée au cours de l'exercice	141	168
Paiements fondés sur des actions	-	-
Avantages en nature	10	28
Rémunération totale des organes de direction	**343**	**387**

Note 29 : Transactions avec les parties liées

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

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

Note 30 : Informations diverses

Evènements postérieurs au 31 décembre 2017

Le groupe a émis en février 2018 une ORNANE (Obligations Remboursables en Numéraire et Actions Nouvelles et Existantes) à hauteur de 30 M€. Cette dernière sera destinée à répondre aux besoins de financement en général de la Société, de financer son développement, de refinancer des dettes existantes et de diversifier ses sources de financement.

Le Groupe a signé, en janvier 2018, une promesse de vente pour l'acquisition d'une galerie commerciale à la Réunion d'un montant de 14,0 M€ (hors droits)

GLOSSAIRE

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

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

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

EBITDA Foncière = marge opérationnelle Foncière : Loyers nets de Charges immobilières directes, avant Frais de gestion

EBITDA Promotion Immobilière = marge opérationnelle Promotion Immobilière : chiffre d'affaires diminué des coûts de revient des ventes et des charges commerciales

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 (Entreprise + Habitat) + IP Terrains (hors Terrains Stocks/Promotion)

JV - Juste Valeur : Cette méthode de valorisation des actifs est prônée 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"

LTV - Loan To Value : Montant de l'encours des dettes financières net des actifs financiers et de la trésorerie / valeur de marché des Immeubles de Placement hors droits + stock et encours. Plus ce ratio est élevé, moins l'entreprise aura de marge de manœuvre dans son développement.

MEE : 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.

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

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

Stocks 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

COMPTES SOCIAUX

SOMMAIRE

BILAN ACTIF 121

BILAN PASSIF 122

COMPTE DE RESULTAT 123

ANNEXE AUX COMPTES ANNUELS 124

- Faits marquants de l'exercice 124
- Principes, règles et méthodes comptables 124
- Notes sur le Bilan 125
- Notes sur le Compte de résultat 132
- Informations Complémentaires 135

BILAN AU 31 DECEMBRE 2017

ACTIF

	31/12/2017			31/12/2016
En milliers d'euros	Brut	Amort. Dépr.	Net	Net
Capital souscrit non appelé	-	-	-	-
Actif immobilisé				
Immobilisations incorporelles	**680**	**474**	**206**	**288**
Frais d'établissement	-	-	-	-
Frais de recherche et développement	-	-	-	-
Concessions, brevets et droits similaires	-	-	-	-
Fonds commercial	-	-	-	-
Autres immobilisations incorporelles	680	474	206	288
Immobilisations corporelles	**203 666**	**31 752**	**171 914**	**174 142**
Terrains	37 438		37 438	37 986
Constructions	156 478	29 939	126 539	122 073
Installations techniques, matériel et outillage				
Autres immobilisations corporelles	839	578	261	272
Immobilisations en cours	8 912	1 235	7 677	13 621
Avances et acomptes	-	-	-	190
Immobilisations financières	**57 939**	**510**	**57 429**	**58 649**
Participations	56 680	510	56 170	56 925
Créances rattachées à des participations	-	-	-	-
Autres titres immobilisés	77	-	77	77
Prêts	-	-	-	-
Autres immobilisations financières	1 182	-	1 182	1 648
Total I / Actif immobilisé	**262 285**	**32 736**	**229 549**	**233 080**
Actif circulant				
Stocks et en cours	**73 272**	**483**	**72 788**	**56 368**
Matières premières et autres approvisionnements	-	-	-	-
En-cours de production de biens et services	61 173	483	60 690	48 958
Produits intermédiaires et finis	12 098	-	12 098	7 411
Marchandises	-	-	-	-
Avances et acomptes versées sur commandes	**-**	-	**-**	**-**
Créances	**107 302**	**4 676**	**102 625**	**82 335**
Créances clients et comptes rattachés	40 329	1 042	39 287	27 900
Autres créances	66 973	3 635	63 338	54 435
Capital souscrit et appelé, non versé	-	-	-	-
Valeurs mobilières de placement	**310**	-	**310**	**266**
Dont actions propres	310	-	310	266
Disponibilités	**6 602**	-	**6 602**	**3 572**
Charges constatées d'avance	**1 887**	-	**1 887**	**135**
Total II / Actif circulant	**189 372**	**5 159**	**184 213**	**142 677**
Frais d'émission d'emprunt à étaler (III)	**1 215**		**1 215**	**1 474**
Primes de remboursement (IV)				
Ecarts de conversion Actif (V)				
TOTAL GENERAL (I+II+III+IV+V)	**452 872**	**37 895**	**414 977**	**377 231**

PASSIF

En milliers d'euros	**31/12/2017**	31/12/2016
Capitaux propres		
Capital social	44 564	42 906
Primes d'émission, de fusion, d'apport	21 296	18 824
Ecart de réévaluation	-	-
Réserves :		
Réserve légale	3 734	3 404
Réserves statutaires ou contractuelles	-	-
Réserves réglementées	-	-
Autres réserves	-	-
Report à nouveau	31 570	31 470
Résultat de l'exercice (bénéfice ou perte)	**10 901**	**6 602**
Subventions d'investissement	-	-
Provisions réglementées	1 328	1 316
Total I / Capitaux propres	**113 393**	**104 522**
Autres fonds propres		
Produits des émissions de titres participatifs	-	-
Avances conditionnées	-	-
Total II / Autres fonds propres	**-**	**-**
Provisions		
Provisions pour risques	200	192
Provisions pour charges	-	-
Total III / Provisions pour risques et charges	**200**	**192**
Dettes		
Emprunts obligataires convertibles	26 330	26 485
Autres emprunts obligataires	-	-
Emprunts et dettes auprès des établissements de crédit	158 105	160 567
Emprunts et dettes financières diverses	40 854	34 424
Avances et acomptes sur commandes en cours	82	96
Dettes fournisseurs et comptes rattachés	13 499	13 493
Dettes fiscales et sociales	5 291	1 498
Dettes sur immobilisations et comptes rattachés	5 529	10 470
Autres dettes	997	310
Instruments de trésorerie	-	-
Produits constatés d'avance	50 698	25 175
Total IV / Dettes	**301 384**	**272 517**
Ecarts de conversion Passif **(V)**		
Total Général (I+II+III+IV+V)	**414 977**	**377 231**

COMPTE DE RESULTAT AU 31 DECEMBRE 2017

En milliers d'euros	31/12/2017	31/12/2016
Produits d'exploitation		
Ventes de marchandises	-	-
Production vendue biens	19 614	47 563
Production vendue services	18 820	13 135
Montant net du chiffre d'affaires	**38 435**	**60 698**
Production stockée	17 294	(13 176)
Production immobilisée	7 687	15 859
Subventions d'exploitation	(2)	10
Reprises sur provisions et amort., Transferts de charges	3 899	4 425
Autres produits	0	0
Total I / Produits d'exploitation	**67 312**	**67 816**
Charges d'exploitation		
Achats de marchandises	-	-
Variation de stocks	-	-
Achats de matières premières et autres appro.	44 563	43 715
Variation de stocks	-	-
Autres achats et charges externes	8 829	7 210
Impôts, taxes et versements assimilés	1 727	1 721
Salaires et traitements	2 446	2 607
Charges sociales	1 206	1 187
Dotations aux amortissements et provisions		
sur immobilisations - dot. aux amortissements	6 175	5 401
sur immobilisations - dot. aux provisions	1 242	1 190
sur actifs circulants - dot. aux provisions	1 159	894
Provisions pour risques et charges - dotations	30	-
Autres charges	209	113
Total II / Charges d'exploitation	**67 586**	**64 037**
RESULTAT D'EXPLOITATION (I - II)	**(274)**	**3 780**
Produits financiers		
De participations	3 405	2 577
D'autres valeurs mobilières et créances	1 134	803
Autres intérêts et produits assimilés	1	-
Reprises de provisions et transferts de charges	1 741	1 919
Différence positive de change		
Produits nets sur cessions de VMP	-	-
Total V / Produits financiers	6 281	5 299
Charges financières		
Dotations aux amort. et aux provisions	120	830
Intérêts et charges assimilées	5 685	5 500
Différences négatives de change	-	-
Charges nettes sur cessions de VMP	-	-
Total VI / Charges financières	5 805	6 330
RESULTAT FINANCIER (V - VI)	**476**	**(1 031)**
RESULTAT COURANT AVANT IMPOTS (I - II + III - IV + V - VI)	**202**	**2 749**
Produits exceptionnels		
Sur opérations de gestion	4 544	443
Sur opérations en capital	13 671	12 165
Reprises sur provisions et transferts de charges	20	-
Total VII / Produits exceptionnels	18 236	12 608
Charges exceptionnelles		
Sur opérations de gestion	668	360
Sur opérations en capital	5 695	8 272
Dotations aux amort. et aux provisions	32	90
Total VIII / Charges exceptionnelles	6 395	8 722
RESULTAT EXCEPTIONNEL (VII - VIII)	**11 840**	**3 887**
Participation des salariés aux résultats (IX)		
Impôts sur les bénéfices (X)	**1 141**	**33**
Total des produits (I + III + V + VII)	**91 828**	**85 724**
Total des charges (II + IV + VI + VIII + IX + X)	**80 927**	**79 122**
RESULTAT NET DE L'EXERCICE	**10 901**	**6 602**

ANNEXE AUX COMPTES ANNUELS AU 31 DECEMBRE 2017

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 2017 dont le total est de 414 977 K€ et au compte de résultat de l'exercice, présenté sous forme de liste, et dégageant un résultat comptable de 10 901 K€.

L'exercice a une durée de 12 mois, recouvrant la période du 1er janvier 2017 au 31 décembre 2017.

Les comptes annuels ont été arrêtés le 16 mars 2018 par le Conseil d'Administration.

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…).

La gestion immobilière des opérations patrimoniales est assurée par sa filiale CBo Gestion Immobilière SAS. PREM HLM, l'outil de gestion de la foncière a été remplacé par CASSIOPAE avec une gestion par mandat.

1.1 DEVELOPPEMENT DES OPERATIONS

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 2017 pour les opérations Beauséjour (Sainte-Marie), Roche Café (Saint-Leu), Portail (Saint-Leu), Cap Austral (Saint-Pierre) et Marie Caze (Saint-Paul).

1.2 EVOLUTION DES ENTITES JURIDIQUES LIEES

Deux sociétés filiales ont été créées en 2017 : Cité des Dirigeants créée le 01/05/17 et détenue à moins de 1% par CBo Territoria, Grand Sud Sauvage Développement créée le 03/05/17 et détenue à 50% par CBo Territoria.

Une participation a évolué en 2017 de la manière suivante :

- SCI Triolet (cession de 60 % résiduels sur l'exercice).

2. PRINCIPES, REGLES ET METHODES COMPTABLES

2.1 PRINCIPES ET CONVENTIONS GENERALES

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 2017 ont été élaborés et présentés dans le respect des principes comptables généraux de prudence, d'indépendance des exercices et dans les conditions de continuité de l'exploitation.

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

2.2 PERMANENCE OU CHANGEMENT DE METHODES

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

3. NOTES SUR LE BILAN

3.1 CAPITAL SOCIAL

Au 31 décembre 2017, le capital social est divisé en 33 760 855 actions d'une valeur nominale de 1,32 €, pour un capital social de 44 564 328 €.

Evolution du capital social

- Capital au 31/12/2015 (1) — 32 460 927 actions — 42 848 423 €
- Capital au 31/12/2016 (2) — 32 504 213 actions — 42 905 561 €
- Capital au 31/12/2017 (3) — 33 760 855 actions — 44 564 328 €

(1) Une augmentation de capital d'un montant nominal de 826 390 € a été constatée en 2015 suite à la conversion de 687 obligations en action (906,84€ en valeur nominal et 1 566,36 € de primes d'émission) et à des levées d'option de souscription portant sur 279 922 actions par les salariés et/ou mandataires sociaux (369 497,04 € en valeur nominale et 456 893,64 € de primes d'émission)

(2) Une augmentation de capital d'un montant nominal de 57 138 € a été constatée en 2016 suite à la conversion de 786 obligations en action (1 037,52€ en valeur nominal et 1 792,08 € de primes d'émission) et à des levées d'option de souscription portant sur 42 500 actions par les salariés et/ou mandataires sociaux (56 100 € en valeur nominale et 44 652,50 € de primes d'émission)

(3) Une augmentation de capital d'un montant nominal de 1 658 767 € a été constatée en 2017 suite : au paiement partiel des dividendes 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 nominal 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).

3.2 CAPITAUX PROPRES

Capitaux propres *En milliers d'euros (K€)*	Clôture 31/12/2016	Affectation Résultat 2016	Distribution de dividendes (1)	Résultat 2017	Augmentation de capital (2)	Autres	**Clôture 31/12/2017**
Capital	42 906	-	1 570		89		44 564
Primes liées au capital	18 824	-	2 355		117		21 296
Réserve légale	3 404	330					3 734
Report à nouveau	31 470	6 268	(6 172)				31 566
Résultat de l'exercice	6 602	(6 598)		10 901			10 905
Provisions règlementées	1 316					12	1 328
Total Capitaux propres	**104 522**	**-**	**(2 246)**	**10 901**	**205**	**12**	**113 393**

(1) Selon décision de l'Assemblée Générale du 7 juin 2017, le dividende versé en juin 2017 s'est élevé à 0,19 € par action, soit un paiement du dividende pour 2 246,4 K€ et un paiement en actions pour 3 925,3 K€ (prime d'émission comprise).

(2) Cf. 3.1 ci-avant.

3.3 PROVISIONS POUR RISQUES ET CHARGES

Provisions risques et charges *En milliers d'euros (K€)*	Valeur début 01/01/2017	Dotations	Reprises	**Valeur fin 31/12/2017**
Provisions pour risques	192	200	192 (1)	200
Provisions pour charges	0			0
Provisions risques et charges	**192**	**200**	**192**	**200**

(1) Dont 62 K€ de reprise non utilisée

3.4 IMMOBILISATIONS

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

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

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

Immobilisations *En milliers d'euros (K€)*	Valeur début 01/01/2017	Acquisition	Cession	Transfert Immobilisation à Stock	Transfert Stock à immobilisation	Transfert immobilisation à immobilisation	Autres Transfert	**Valeur fin 31/12/2017**
Incorporelles	674	6	-	-	-	-	-	680
Terrains	37 986	705	(793)	(461)	-	-	-	37 438
Constructions	145 948	10 369	(1 491)	-	1 762	-	(110)	156 478
Autres immob. Corporelles	789	50	-	-	-	-	-	839
Immobilisations en cours	15 081	765	(6 935)	-	-	-	-	8 912
Avances et acomptes	190	-	(190)	-	-	-	-	-
Participations	57 435	52	(807)	-	-	-	-	56 680
Autres titres	77	-	-	-	-	-	-	77
Prêts	-	-	-	-	-	-	-	-
Autres immob. Financières	1 648	34	(500)	-	-	-		1 182
Total Immobilisations	**259 834**	**11 982**	**(10 715)**	**(461)**	**1 762**	**-**	**(110)**	**262 285**

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
- Etanchéité, Ravalement 15 ans linéaire
- Climatisation 15 ans linéaire
- Electricité 15 à 20 ans linéaire
- Plomberie 15 à 20 ans linéaire

- Aménagements divers 10 à 15 ans linéaire

Amortissements *En milliers d'euros (K€)*	Valeur début 01/01/2017	Dotations	Reprises	**Valeur fin 31/12/2017**
Sur Immo. incorporelles	386	88	-	474
Sur Constructions	19 073	5 683	260	24 495
Sur Autres immob. Corporelles	517	61		578
Total Amortissements	**19 976**	**5 831**	**260**	**25 547**

Dépréciation

La méthode d'évaluation, homogène pour les expertises externes, se résume ainsi :

- Constructions

  Les constructions 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 en fonction de l'avancement du projet.

  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 01/01/2017	Dotations	Reprises	**Valeur fin 31/12/2017**
Sur Immo. incorporelles	-	-	-	-
Sur Terrains	-	-	-	-
Sur Constructions	4 802	1 242	600	5 444
Sur Autres immob. Corporelles	-	-	-	-
Sur Immob. Corporelles en cours	1 460		225	1 235
Total Provision dépréciation	**6 262**	**1 242**	**825**	**6 679**

3.5 IMMOBILISATIONS FINANCIERES

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

A la clôture de l'exercice, la valeur d'inventaire des titres est appréciée par rapport à leur valeur d'utilisé 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 immobilière prend ainsi en compte les prévisions de résultat des programmes.

La valeur d'utilité des filiales ayant une activité de foncière prend en compte la juste valeur des immeubles détenus. Les immeubles de placement font l'objet à la clôture de chaque exercice d'une évaluation en valeur de marché. Cette évaluation est confiée à un expert indépendant.

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 2017 s'élèvent à 56 680 K€ (Cf. Note 5.9 Filiales et Participations). Ils tiennent compte des frais d'acquisition des parts de sociétés.

En milliers d'euros (K€)	Valeur début 01/01/2017	Augmentation	Cessions	**Valeur fin 31/12/2017**
Participations	57 435	52	807	56 680
Total Amortissements	**57 435**	**52**	**807**	**56 680**

Les frais d'acquisition font l'objet d'un amortissement dérogatoire sur 5 ans. La dotation de l'exercice s'élève à 32 K€.

3.6 AUTRES IMMOBILISATIONS FINANCIERES

Conformément à directive comptable 2013/34/EU, les d'actions propres ne figurent plus en « Autres immobilisations financières » mais ont été descendues en VMP.

3.7 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 *En milliers d'euros (K€)*	Valeur début 01/01/2017	Valeur fin 31/12/2017	Variation 2017 s/2016
Stock Terrains	31 329	28 738	(2 591)
Stock Op. Habitat	15 204	37 011	21 807
Stock Op. Entreprise	10 899	7 523	(3 376)
Stock Fournitures	-	-	-
Total Stock	**57 431**	**73 272**	**15 840**

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 01/01/2017	Dotations	Reprises	**Valeur fin 31/12/2017**
Sur Stock et en cours	1 063	358	938	483
Total Provision dépréciation	**1 063**	**358**	**938**	**483**

3.8 CREANCES 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.

Provisions dépréciation *En milliers d'euros (K€)*	Valeur début 01/01/2017	Dotations	Reprises	**Valeur fin 31/12/2017**
Sur Créances clients et cptes rattachés	586	631	176	1 042
Sur Autres créances	3 515	120		3 635
Total Provision dépréciation	**4 101**	**751**	**176**	**4 676**

3.8.1 Etat des créances

En milliers d'euros (K€)	Montant brut	A 1 an au plus	A plus d'un an
Créances rattachées à des participations	-		-
Autres immobilisations financières	1 182	1 182	-
Créances clients (1)	40 329	40 329	-
Personnel et comptes rattachés	1	1	-
Sécurité sociale & autres orga. Sociaux	7	7	-
Impôts sur les bénéfices	-	-	-
Taxe sur la valeur ajoutée	657	657	-
Autres impôts et taxes	20	20	-
Groupe et associés (2)	64 043	64 043	-
Débiteurs divers	2 244	2 244	-
Charges constatées d'avance	1 887	1 887	-
Total Créances	**110 371**	**110 371**	**-**

(1) **Détail Créances clients** *En milliers d'euros (K€)*	**Valeur 31/12/17**
Clients VEFA - Créances non exigibles	24 581
Clients VEFA - Créances exigibles	2 471
Autres Opérations	
S/Total Clients "VEFA"	**27 052**
S/Total Clients "locataires"	**2 094**
S/Total Clients "Prestations diverses"	**11 183**
Total Détail Créances Clients	**40 329**

Le sous-total Clients « Prestations diverses » concernent majoritairement des refacturations intra-groupes.

(2) **Détail Groupes et Associés** *En milliers d'euros (K€)*	Valeur début 01/01/2017	Valeur fin 31/12/2017	Variation 2017 s/2016
Avances consenties dans le cadre de la convention intra-groupe de trésorerie	33 155	52 105	18 951
Avances en compte courant en faveur de filiales avec Associés hors groupe	19 877	10 559	(9 318)
Avances en compte courant en faveur de filiales liées à l'intégration fiscale	863	1 378	515
Quote-parts de résultat des exercices antérieurs de filiales	221	-	(221)
Total Détail Groupes et Associés	**54 116**	**64 043**	**9 927**

3.8.2 Etat des dettes

En milliers d'euros (K€)	Montant brut	A 1 an au plus	De 1 an à 5 ans	A plus 5 ans
Emprunts obligataires convertibles [1]	26 330		26 330	-
Empr. et dettes aup. Des Ets de crédit [2]	158 105	30 320	49 881	77 904
Emprunts et dettes financières divers	1 424	1 424		-
Groupe et associés [3]	39 430	39 430		-
Avances er acomptes s/cdes en cours	82	82		-
Dettes Fourn. et comptes rattachés [4]	13 499	13 499		-
Dettes sur immob. et comptes rattachés [5]	5 529	5 529		-
Personnel et comptes rattachés	505	505		-
Sécurité sociale et autres org. Sociaux	361	361		-
Impôts sur les bénéfices	492	492		-
Taxe sur la valeur ajoutée	1 910	1 910		-
Autres impôts, taxes et assimilés	2 023	2 023		-
Autres dettes	997	997		-
Produits constatés d'avance [6]	50 698	50 698		-
Total Dettes	**301 384**	**147 268**	**76 211**	**77 904**
Emprunts souscrits	13 217			
Emprunts remboursés	16 200			

[1] Ce poste regroupe l'emprunt Obligataire OCEANE réalisé fin 2012 (26 511 K€ au 31/12/2012), dont 3 648 obligations ont été converties en action sur 2017.

[2] Les emprunts souscrits pour le financement Centre de Tri de la Poste (350 K€), Jomino (2 867 K€) Centre Commercial du Port (5 000 K€), et une ligne de financement global (5 000 K€).

[3] Dont 39 197 K€ pour des avances effectuées en compte courant dans le cadre de la convention intra-groupe de trésorerie mise en place.

[4] Dont 11 579 K€ concernant des opérations immobilières en cours de réalisation destinées à la vente (fournisseurs stocks immobiliers).

[5] Dont 5 529 K€ correspondant à des opérations immobilières d'investissement (fournisseurs d'immobilisations).

[6] Produits constatés d'avance correspondant au Chiffre d'affaires Promotion (VEFA signées) correspondant aux lots vendus non livrés

3.9 AVANCES AUX DIRIGEANTS

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

3.10 VALEURS MOBILIERES DE PLACEMENT

Conformément à la directive comptable 2013/34/EU, les actions propres figurent en valeurs mobilières de placement.

Le poste « Valeurs mobilières de placement » est constitué d'actions propres CBo (pour un montant de 310 K€ au 31 décembre 2017). La différence entre la valeur comptable et le dernier prix de marché connu à la clôture des comptes est de + 9 K€.

3.11 DISPONIBILITES

Les liquidités disponibles en banque sont comptabilisées pour leur valeur nominale, soit 6 601 K€.

3.12 CHARGES ET PRODUITS CONSTATES D'AVANCE

Actif - Charges constatées d'avance *En milliers d'euros (K€)*	**Valeur 31/12/17**	Valeur 31/12/16
Commissions sur vente sur opérations immobilières	1 879	117
Prestations de services	8	19
Total Charges constatées d'avance	**1 887**	**135**

Passif - Produits constatés d'avance *En milliers d'euros (K€)*	**Valeur 31/12/17**	Valeur 31/12/16
Ventes sur opérations immobilières (VEFA)	50 698	25 175
Autres produits	-	-
Total Produits constatés d'avance	**50 698**	**25 175**

3.13 CHARGES A REPARTIR

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	Montant amorti	**Valeur fin 31/12/2017**
Emprunt Neptune	138 930	126 322	12 608
Emprunt Ponant	49 249	49 249	-
Emprunt Hermione	114 014	93 351	20 663
Emprunt AFD 35 M€	709 716	194 611	515 105
Emprunt Obligataire 26,5 M€	1 159 385	1 159 385	-
Emprunt CEPAC 6 M€	109 611	33 478	76 133
Emprunt BR 26 M€	481 960	77 937	404 023
Emprunt CA 8 M€	130 231	20 355	109 876
Emprunt BNP 5 M€	84 795	8 633	76 162
Frais d'émission d'emprunt à étaler	**2 977 891**	**1 754 688**	**1 214 570**

3.14 ELEMENTS CONCERNANT PLUSIEURS POSTES DE BILAN

Actif *En milliers d'euros (K€)*	Total	Dont Produits à recevoir	Dont Entreprises liées
Participations	56 680	-	56 680
Créances rattachées à des participations	-	-	-
Prêts	-	-	-
Autres immobilisations financières	1 182	-	-
Créances clients et comptes rattachés	40 329	1 835	7 783
Autres créances	66 973	-	12 239
Effets de commerce	-	-	-
Total Actif	**165 164**	**1 835**	**76 703**

Passif *En milliers d'euros (K€)*	Total	Dont Charges à payer	Dont Entreprises liées
Emprunts obligataires convertibles	26 330	-	-
Emprunts et dettes auprès des établissements de cr	158 105	401	-
Emprunts et dettes financières diverses	40 854	-	33 430
Dettes fournisseurs et comptes rattachés	13 499	4 664	1 265
Dettes fiscales et sociales	5 291	618	-
Dettes sur immobilisations et comptes rattachés	5 529	3 495	-
Total Passif	**249 607**	**9 178**	**34 695**

4. NOTES SUR LE COMPTE DE RESULTAT

4.1 VENTILATION DU MONTANT NET DU CHIFFRE D'AFFAIRES

En milliers d'euros (K€)	Valeur 31/12/2016	**Valeur 31/12/2017**	Variation 2017 s/2016
Vente d'immeubles bâtis	42 653	13 187	(29 466)
Vente de terrains	4 910	6 428	1 518
Loyers (yc charges locatives refacturées)	10 687	12 656	1 968
Honoraires techniques (MOD, …)	437	731	294
Prestations administratives	263	300	37
Refacturation de travaux intra-groupe	1 748	5 133	3 385
Total Chiffre d'affaires	**60 698**	**38 435**	**- 22 263**

Le chiffre d'affaires des ventes en promotion immobilière est comptabilisé à l'achèvement des lots vendus, lors de la livraison aux clients.

4.2 REMUNERATION DES DIRIGEANTS

Le montant global des rémunérations versées (jetons de présence, rémunérations, avantages en nature) sur l'exercice 2017 aux organes d'administration et de direction s'élève à 347 K€.

4.3 VENTILATION DE L'EFFECTIF

- Ingénieurs et cadres	20
- Agents de maîtrise et employés	14
- Effectif total (en ETP)	34

4.4 DETAIL DES TRANSFERTS DE CHARGES

- Exploitation	1 768 K€

- Financier 1 741 K€
- Exceptionnel *Néant*

Les transferts de charges d'exploitation correspondent à l'intégration au coût de revient des opérations (stocks et immobilisations) des coûts internes de maitrise d'ouvrage à hauteur de 1 683K€.

Les transferts de charges financières correspondent à l'intégration au coût de revient des opérations (stocks et immobilisations) des charges financières supportées pendant la période de construction.

4.5 DETAIL DES CHARGES ET PRODUITS EXCEPTIONNELS

Charges exceptionnelles *En milliers d'euros (K€)*	
Pertes dépenses d'étude sur opération	657
Divers	12
Charges exceptionnelles sur opérations de gestion	**668**
VNC Immeubles de Placement	1 734
VNC terrains vendus	3 155
VNC Immobilisations financières	807
Charges exceptionnelles sur opérations en capital	**5 695**
Provisions réglementées (sur frais d'acquisition de parts sociales SCI Aurore, Clairefontaine, Vierge du Cap et le Verger)	32
Dotations exceptionnelles aux amort. et prov.	**32**
Total Charges exceptionnelles	**6 395**

Produits exceptionnels *En milliers d'euros (K€)*	
Régularisation factures non parvenues opérations anciennes [1]	3 751
Dégrèvement d'impôt	536
Indemnité d'assurance suite sinistre	223
Plus value sur cession d'actions propres	18
Divers	15
Produits exceptionnels sur opérations de gestion	**4 544**
Prix de cession Immeubles de Placement	2 248
Prix de cession des terrains vendus	6 436
Prix de cession Immobilisations financières	4 987
Produits exceptionnels sur opérations en capital	**13 671**
Reprise provision impôts	20
Reprises sur provisions et transferts de charges	**20**
Total Produits exceptionnels	**18 236**

[1] Une revue spécifique des provisions pour factures non parvenues relatives aux opérations de constructions a mis en évidence un montant de 3,8 millions d'euros présentant une forte

antériorité (qui avait été maintenu à tort au bilan du 31 décembre 2015 et 2016). Ces provisions ont été corrigées sur l'exercice 2017 par la comptabilisation d'un produit exceptionnel du même montant. Les capitaux propres d'ouverture au 1er janvier 2016 auraient été de 105,7 M€ après effet d'impôt en tenant compte de cette correction (à comparer aux 103,2 M€ dans les états financiers historiques).

4.6 ENTREPRISES LIEES

Chiffre d'affaires	6 327 K€
Charges d'exploitation	1 966 K€
Produits financiers (1)	1 100 K€
Charges financières (1)	111 K€

(1) Rémunération des comptes courants

4.7 VENTILATION DE L'IMPOT SUR LES BENEFICES

Répartition *En milliers d'euros (K€)*	Résultat avant impôt	Impôt dû	Résultat net après impôt
Résultat courant	202		202
Résultat exceptionnel	11 840		11 840
Impôt société	-	(1 997)	(1 997)
Dont impôt au taux de 19 %		-	
Dont impôt au taux de 33 %		*(1 939)*	
Dont crédit d'impôt prime d'interessement et mécénat		*(58)*	
Boni d'intégration fiscale	856		856
Résultat comptable	**12 898**	**(1 997)**	**10 901**

Au niveau de l'entité CBo Territoria SA, l'exercice 2017 se solde ainsi par un résultat fiscal de 12 637 K€, auquel se déduit le déficit antérieur plafonné à 6 819 K€.

Après cette imputation, le solde du déficit reportable s'établit à 12 724 K€ au 31 décembre 2017 (contre 19 543 K€ au 31 décembre 2016).

Aucun résultat imposable à taux réduit de 19 % en 2017.

Intégration fiscale

CBo Territoria SA a opté à compter du 1er janvier 2007 pour le régime d'intégration fiscale de droit commun prévu à l'article 223 A du Code général des impôts.

Au 31 décembre 2017, le périmètre d'intégration fiscale est composé des sociétés suivantes :

- CBo Territoria SA
- CBo Gestion Immobilière SAS, CBo Property SAS, SRET SAS, BBCC SAS (filiale SRET)
- SCI Neptune, SCI Ponant, SCI Tarmac, SCI Tamariniers, SCI Boréales (sociétés intégrées au 01/01/2009)
- SCI Clairefontaine, CBo Expansion SAS (sociétés intégrées au 01/01/2010)
- SCI Aurore, CBo Développement SAS (sociétés intégrées au 01/01/2011)
- SCI Vierge du Cap, Nouvel Horizon SAS (sociétés intégrées au 01/01/2012)
- SCI Cour de Savanna, (sociétés intégrées au 01/01/2015)
- SARL Mahoré, (sociétés intégrées au 01/01/2016)

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 2017, un boni d'intégration fiscale de 856 K€ afférent à l'application du régime d'intégration fiscale a été comptabilisé.

Au niveau du groupe d'intégration fiscale, le résultat d'ensemble 2017, imposable au taux normal de 33,33 %, se solde par un résultat de 10 125 K€.

Le solde du déficit reportable (au niveau du groupe d'intégration fiscale) est de 4 624 K€ au 31 décembre 2017 (contre 10 187 K€ au 31 décembre 2016).

Aucun résultat imposable à taux réduit de 19 % en 2017.

5. INFORMATIONS COMPLEMENTAIRES

5.1 MONTANT DES ENGAGEMENTS FINANCIERS DONNES

En milliers d'euros (K€)	**31/12/2017**	31/12/2016
Hypothèques sur biens immobiliers	135 344	131 188
Nantissements de parts sociales et gages	10 650	13 286
Cautions et garanties	45 732	34 887
Engagements de rachats de titres de SCI et de biens immobiliers	-	-
Total Engagements donnés	**191 726**	**179 361**

5.2 MONTANT DES ENGAGEMENTS FINANCIERS REÇUS

En milliers d'euros (K€)	**31/12/2017**	31/12/2016
Garantie financières d'achèvement	64 595	20 758
Engagements de ventes de titres de SCI et de biens immobiliers	-	-
Total Engagements reçus	**64 595**	**20 758**

5.3 MONTANT DES PRODUITS DERIVES

CBo Territoria utilise des instruments dérivés tels que les Swaps pour la gestion du risque global de taux. Les charges ou produits d'intérêts sont comptabilisés en compte de résultat lorsqu'ils sont encourus. La comptabilisation des instruments financiers est effectuée en fonction de l'intention avec laquelle les opérations sont effectuées.

			Échéance				
Nature	**Notionnel**	**Taux fixe**	**Date de début**	**Date de fin**	**Type**	**Valeur de marché au 31 Décembre 2017**	**en % du nominal**
Swap taux fixe EUR3m	5,0 M€	6,46%	31/12/2007	31/12/2018	Couverture	-0,3 M€	-4,1%
Swap taux fixe EUR3m	22,2 M€	1,37%	29/01/2017	29/07/2030	Couverture	-1,1 M€	-4,5%
Swap taux fixe EUR3m	6,9 M€	1,45%	21/08/2015	23/08/2027	Couverture	-0,4 M€	-4,4%
Swap taux fixe EUR3m	3,9 M€	0,95%	30/06/2017	30/06/2022	Couverture	-0,1 M€	-2,1%
Swap taux fixe EUR3m	4,6 M€	1,42%	17/07/2017	18/04/2028	Couverture	-0,3 M€	-5,5%
Swap taux fixe EUR3m	6,9 M€	1,11%	28/02/2017	30/08/2030	Couverture	-0,3 M€	-3,4%
Swap taux fixe EUR3m	3,4 M€	0,99%	19/04/2016	21/12/2030	Couverture	-0,6 M€	-18,5%

5.4 INFORMATIONS EN MATIERE DE CREDIT-BAIL

CBo Territoria SA a conclu en septembre 2008 avec la SNC Hermione 2008 un contrat de crédit-bail immobilier portant sur un ensemble de 54 logements. Ce contrat est entré en vigueur à compter du 1er janvier 2009 et ce, pour une durée de 11 ans. Les loyers versés à la SNC Hermione pour l'exercice 2017 se sont élevés à 512 K€.

- Valeur du bien pris en crédit-bail (au moment de la signature du contrat) : 9,4 K€
- Montant des redevances déjà payées : 4,6 K€
- Dotations aux amortissements au titre de l'exercice si on était propriétaire : 2,6 K€
- Montants des loyers restants à payer : 512 K€ à moins d'un an, 512 K€ entre un à cinq ans

5.5 HONORAIRES DES COMMISSAIRES AUX COMPTES

	31/12/2017			31/12/2016		
Libellé	EXA	DELOITTE	TOTAL	EXA	DELOITTE	TOTAL
Certification des comptes individuels et consolidés et examen limité						
CBo Territoria SA	65	94	159	68	91	159
Total Audit légal (1)	**65**	**94**	**159**	**68**	**91**	**159**
Services autres que la certification des comptes						
Groupe CBo Territoria	-	9	9	-	9	9
Total Services autres (2)	**-**	**9**	**9**	**-**	**9**	**9**
Total Honoraires des commissaires aux co	**65**	**103**	**168**	**68**	**100**	**168**

(1) Honoraires au titre du contrôle légal des comptes individuels et consolidés, relatifs aux exercices 2017 et 2016.

(2) Les prestations fournies couvrent les SACC requis par les textes légaux et réglementaires ainsi que les SACC fournis à la demande de l'entité. Elles correspondent à la certification des informations RSE.

5.6 ENGAGEMENTS PRIS EN MATIERE DE PENSIONS, RETRAITES ET ASSIMILES

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 107 K€.

Cette valorisation a été effectuée sur la base :

- d'évaluations actuarielles (taux d'actualisation de 1,30 % 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.

5.7 INFORMATIONS EN MATIERE DE PLAN DE STOCK-OPTIONS

Les options de souscription en circulation au 31 décembre 2017 donnent la possibilité de souscrire à des actions de la société dans les conditions suivantes :

	Plans			Plan
Date des séances du Conseil d'Administration	06/06/2008 (a)	12/06/2009 (a)	09/09/2010 (b)	14/03/2014 (c)
Nombre total d'options attribuées à l'origine	248 500	166 000	563 500	271 000
Dont nombre d'options attribuées aux membres du Comité de direction (dans sa composition actuelle)	50 000	26 000	126 000	15 000
Nombre de dirigeants concernés	1	3	4	2
Point de départ d'exercice des options	07/06/2010	13/06/2011	10/09/2012	15/03/2016
Date d'expiration	06/06/2018	12/06/2019	10/09/2020	31/12/2020
Prix de souscription, en euros (1)	3,17	2,38	3,92	3,23
Valorisation unitaire des options attribuées, en euros (2)	1,30	1,54	1,69	0,65
Nombre cumulé d'options annulées au 31/12/2017 (3)	34 500	14 250	271 000	198 000
Dont Nombre d'options annulées en 2017 (3)	-	-	15 000	18 000
Nombre cumulé d'options souscrites au 31/12/2017 (4)	187 750	143 750	-	-
Dont Nombre d'options souscrites en 2017 (4)	52 000	11 500	-	-
Nombre d'options existantes au 31/12/2017 (5)	26 250	8 000	292 500	73 000
Dont nombre d'options attribuées aux membres du Comité de direction (dans sa composition actuelle)	-	2 000	126 000	15 000
Nombre de dirigeants concernés	-	1	4	2

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

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

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

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

(5) Nombre d'options non encore exercées au 31/12/2017.

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

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

(c) Attribution selon autorisation de l'Assemblée Générale du 06/06/2012 (montant maximum de 1 607 251 options soit 5 % du capital social – Autorisation valable pour une durée de 38 mois).

5.8 INFORMATIONS EN MATIERE DE PLAN D'ATTRIBUTION D'ACTIONS GRATUITES

Les actions gratuites attribuées présentent les caractéristiques suivantes :

Date des séances du Conseil d'Administration	Plan 14/03/2014 (b)
Nombre total d'actions attribuées à l'origine	15 000
Dont nombre d'actions attribuées aux membres du Comité de direction (dans sa composition actuelle)	-
Nombre de dirigeants concernés	-
Valorisation unitaire des actions attribuées, en euros (1)	3,40
Date d'attribution définitive (2)	14/03/2016
Date d'expiration de la période de conservation	14/03/2018
Nombre d'actions annulées au 31/12/2017 (3)	4 500
Dont Nombre d'actions annulées en 2017 (3)	-
Nombre d'actions définitivement acquises au 31/12/2017 (4)	10 500
Dont Nombre d'actions définitivement acquises en 2017 (4)	-
Nombre total d'actions existantes et non encore définitivement attribuées au 31/12/2017 (5)	-
Dont nombre d'actions attribuées aux membres du Comité de direction (dans sa composition actuelle)	-
Nombre de dirigeants concernés	-

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

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

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

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

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

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

(d) Attribution selon autorisation de l'Assemblée Générale du 06/06/2012 (montant maximum de 964 350 actions soit 3 % du capital social – Autorisation valable pour une durée de 38 mois).

5.9 ACCROISSEMENT ET ALLEGEMENT DE LA DETTE FUTURE D'IMPOTS

Accroissements :

- Plus-values en sursis d'imposition (sur actifs apportés par Bourbon en 2004) 4 288 K€
- Provisions pour impôts 0 K€
- Provisions réglementées 343 K€

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

Allègements :

- Déficits ordinaires 1 195 K€
- Engagements de retraite 27 K€
- Contribution de solidarité 16 K€
- Provisions dépenses 46 K€

5.10 FILIALES ET PARTICIPATIONS

SOCIETE	Forme	Siret	Capital social (K€)	Autres Capitaux propres (K€)	% détenu	Paticipations (K€)			Chiffre d'affaires HT	Résultat net comptable	Prêts et avances consentis	Cautions et avals donnés par CBo T	Date de clôture de l'exercice
						Brutes	Prov	Nettes	(K€)	(K€)	(K€)	(K€)	
CBo PROPERTY	SAS	478 422 008 000 13	40	(639)	100	40	-	40	7 553	622	5 092	1 100	31/12/17
SAS CBo GESTION IMMOBILIERE	SAS	478 865 447 000 13	50	556	100	50	-	50	2 800	(516)	618		31/12/17
SAS SRET	SAS	339 894 529 000 17	2 000	(1 335)	100	2 000	-	2 000	600	(81)	1 912	1 248	31/12/17
CBo EXPANSION	SAS	519 579 312 000 17	10	3 536	100	10	-	10	26	(3)	(3 045)		31/12/17
SAS CBo DEVELOPPEMENT	SAS	524 758 885 000 15	10	(45)	100	10	-	10		(10)	4 765		31/12/17
SAS NOUVEL HORIZON	SAS	533 677 027 000 13	10	3	100	10	-	10	177	0	318		31/12/17
SAS TERRE AUSTRALES	SAS	535 374 615 000 16	1	248	16	0	-	0		247	-		31/12/17
SAS TERRES CREOLES	SAS	537 934 416 000 18	10	126	50	5	-	5	1 070	47	63		31/12/17
SAS TS1	SAS	791 223 456 000 17	450	889	10	45	-	45	17	(245)	-		31/12/17
TRAVAUX	SAS	813 482 049 000 18	10	(46)	100	10	-	10	571	35	532		31/12/17
SAS L'USINE	SAS	822 414 157 000 13	1	(24)	100	1		1	116	(67)	-		31/12/17
SAS BEAUSEJOUR COMPLEXE	SAS	821 975 323 000 14	10	(94)	1	0		0	184	(513)	179		31/12/17
SAS JARDIN EDEN	SARL	353 859 696 000 24	50	(121)	-	1	-	1	316	(19)	368		31/12/17
SARL MAHORE	SARL	814 645 776 000 18	1	(38)	99	1	-	1	-	(18)	(1 047)	8 161	31/12/17
SCI ATELIERS LES FIGUIERS	SCI	452 453 772 000 17	1	224	100	1	-	1	108	(17)	72	546	31/12/17
SCI CLAIREFONTAINE	SCI	452 412 232 000 12	5 434	479	100	4 838	-	4 838	1	34	(6 138)		31/12/17
SCI AURORE	SCI	452 818 412 000 28	6 226	90	100	5 326	-	5 326	42	176	(6 910)		31/12/17
SCI PONANT	SCI	485 010 318 000 15	5 942	73	100	5 942	-	5 942	41	143	(6 072)		31/12/17
SCI LE VERGER	SCI	485 003 099 000 10	4 004	(1 149)	100	3 985	510	3 475	55	175	(2 465)		31/12/17
SCI LA VIERGE DU CAP	SCI	485 010 391 000 12	10 068	(431)	100	9 040	-	9 040	271	553	(5 910)		31/12/17
SCI BLACK PEARL	SCI	489 165 522 000 17	1	(81)	99	1	-	1	242	(53)	4 509		31/12/17
SCI COUR DE LA MARE	SCI	450 214 820 000 18	2 200	250	90	2 865	-	2 865	545	74	(474)		31/12/17
SCI COUR DE SAVANNA	SCI	479 408 759 000 13	6 300	(100)	100	7 249	-	7 249	1 605	85	(613)		31/12/17
SCI LES BOREALES	SCI	492 677 208 000 18	3 916	(134)	100	3 916	-	3 916	218	12	(974)		31/12/17
SCI LE TAMARINIER	SCI	492 709 522 000 14	1	(7)	99	1	-	1	278	(8)	691	3 240	31/12/17
SCI LE NEPTUNE	SCI	492 686 787 000 10	8 802	12	100	8 802	-	8 802	335	261	(4 695)		31/12/17
SCI LE TARMAC	SCI	492 687 199 000 17	1	(2)	99	1	-	1	64	(11)	111	810	31/12/17
SCI LARDY	SCI	492 772 462 000 15	874	(594)	90	1 152	-	1 152	973	(15)	(304)		31/12/17
SCI KERVEGUEN	SCI	498 793 298 000 15	1	452	50	1	-	1	720	239	305		31/12/17
SCI JULES HERMANN	SCI	501 651 533 000 17	1	185	51	1	-	1	1	4	(136)		31/12/17
SCI ALAMBIC	SCI	509 418 236 000 11	1	1 393	99	1	-	1	602	371	522	2 313	31/12/17
SCI LEU CLAIR	SCI	514 919 085 000 10	1	(8)	99	1	-	1	2 321	557	11 536	13 424	31/12/17
SCI LEU BOUTIK	SCI	514 949 528 000 12	1	775	99	1	-	1	1 444	700	3 451	9 309	31/12/17
SCI DESIRE MAHY	SCI	523 680 080 000 18	1	(1)	99	1	-	1	-	(0)	0		31/12/17
SCI AI	SCI	450 878 764 000 23	2	(11)	80	2	-	2	-	(12)	7 558		31/12/17
SNC ZAC MAPOU*	SNC	321 327 280 000 20	504	-	34	1 314	-	1 314	921	893	-		31/03/16
SNC VICTOR HUGO	SNC	488 858 663 000 13	1	(3 084)	99	1	-	1	-	(106)	6 777		31/12/17
SNC CAP HORIZON	SNC	522 032 085 000 14	1	355	99	1	-	1	-	(9)	(414)		31/12/17
SNC HERMIONE 2008	SNC	502 186 901 000 18	2 755	34	100	0	-	0	573	96	3 973		31/12/17
SCCV ECO PARC PORTAIL	SCCV	514 194 174 000 17	1	(2)	99	1	-	1	-	(0)	1		31/12/17
SCCV LES JARDINS D'UGO	SCCV	750 913 451 000 19	1	719	99	1	-	1	9	(25)	6 290		31/12/17
SCCV TECH SUD ONE	SCCV	798 989 091 000 11	1	73	50	1	-	1	-	(10)	333		31/12/17
SCCV HERACLES	SCCV	822 624 938 000 12	1	(2)	51	1	-	1	-	(8)	825	581	31/12/17
SCCV Grand sud Sauvage Developpement	SCCV	820 529 394 000 18	100 000	-	50	50	-	50	-	(398)	2 300	5 000	31/12/17
SAS La Citée Dirigeant	SAS	830 732 368 000 14	10 000		0	2	-	2			-		31/12/17
						56 680	**510**	**56 170**			**23 903**	**45 732**	

* Les chiffres présentés correspondent à une situation au 31 Décembre 2017

5.11 IDENTITE DE L'ENTITE CONSOLIDANTE

Aucune entité établissant des comptes consolidés n'intègre les comptes de CBo Territoria par intégration globale.

5.12 EVENEMENTS POSTERIEURS A LA CLOTURE

Le groupe a émis en février 2018 une ORNANE (Obligations Remboursables en Numéraire et Actions Nouvelles et Existantes) à hauteur de 30 M€. Cette dernière sera destinée à répondre aux besoins de financement en général de la Société, de financer son développement, de refinancer des dettes existantes et de diversifier ses sources de financement.

Le groupe a ainsi procéder en Février 2018 au rachat de 1,7 Million d'Océane pour un montant total 7,2 M€.

RAPPORT SUR LE GOUVERNEMENT D'ENTREPRISE ET SUR LE CONTROLE INTERNE



ASSEMBLEE GENERALE MIXTE DU 6 JUIN 2018

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 et suivants du Code de Commerce, le présent rapport a pour objet de rendre compte aux actionnaires :

- des conditions de préparation et d'organisation des travaux du Conseil d'Administration au cours de l'exercice clos le 31 décembre 2017,
- 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 Middlenext de septembre 2016, disponible sur le site de Middlenext (www.middlenext.com), ci-après le « Code de référence ». Le Conseil d'Administration déclare avoir notamment pris connaissance dans sa séance du 16 mars 2018, des éléments présentés dans la rubrique « points de vigilance » de ce Code.

Elle respecte l'ensemble des recommandations de ce Code.

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

Le présent rapport a été soumis à l'approbation du Conseil d'Administration le 17 avril 2018 et transmis aux Commissaires aux comptes.

I. Conditions de préparation et d'organisation des travaux du Conseil d'Administration

1. Composition du Conseil d'Administration

Le Conseil d'Administration se compose actuellement de dix administrateurs, de différents profils et qui lui apportent des expériences complémentaires :

Nom, prénom, titre ou fonction	*Age*	*Indépendance*	*Première nomination*	*Echéance du mandat*	*Comité d'audit*	*Comité des nominations, rémunérations et de la gouvernance*	*Expérience et expertise apportées*
M. Eric Wuillai Président Directeur Général	63 ans	Non	Cooptation 27/08/2009 Ratification AG 03/06/2010	AG 2022	Non	Non	Expertise opérationnelle et Managériale
Mme Isabelle Ah-Sing	65 ans	Non	06/06/2012	AG 2021	Oui	Non	Financement bancaire
M. Philippe Diricq(1)	59 ans	Non	15/09/2017	AG 2021	Non	Non	Stratégie financière
CEPAC Représentée par M. Serge Derick	55 ans	Non	08/06/2016	AG 2022	Non	Non	Stratégie financière
M. Guy Dupont	73 ans	Oui	04/06/2004	AG 2022	Président	Non	Bonne connaissance du tissu économique local
M. Jérôme Goblet	30 ans	Non	05/06/2013	AG 2019	Non	Président	Expertise Immobilière
Mme Guillemette Guilbaud	54 ans	Oui	03/06/2010	AG 2022	Oui	Oui	Financement bancaire
Société HENDIGO Représentée par Mme Sylvie Massart(2)	61 ans	Non	04/06/2014	AG 2020	Non	Non	Stratégie financière
M. Jérôme Isautier	51 ans	Oui	12/06/2009	AG 2021	Non	Oui	Expertise immobilière et bonne connaissance du tissu économique local
Mme Sophie Malarme-Lecloux	47 ans	Oui	Cooptation 16/09/2016 Ratification AG 7.06.2017	AG 2022	Non	Non	Expertise immobilière

(1) M. Philippe Diricq a été nommé en qualité d'administrateur par le Conseil d'Administration du 15 septembre 2017, en remplacement de M. Harold Cazal, démissionnaire. La ratification de cette nomination sera proposée à la prochaine Assemblée Générale.

(2) Il est précisé que Mme Sylvie Massart a remplacé M. Philippe Diricq en qualité de représentant permanent de la société HENDIGO.

Les administrateurs sont majoritairement de nationalité française, à l'exception de MM. Philippe Diricq, Jérôme Goblet et Mme Sophie Malarme-Lecloux de nationalité belge et la société Hendigo immatriculée en Belgique.

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

Il est précisé que le Conseil d'Administration du 15 septembre 2017 a nommé M. Harold Cazal aux fonctions de censeur, conformément à l'article 17 des statuts. Il sera proposé à la prochaine Assemblée Générale de ratifier sa nomination provisoire. Sous réserve de cette ratification, Monsieur Harold Cazal exercera ses fonctions pour une durée de six années, soit jusqu'à l'issue de l'Assemblée tenue dans l'année 2023 appelée à statuer sur les comptes de l'exercice écoulé.

Nom des membres du Conseil	***Nature du changement***	***Date d'effet***	***Diversification dans la composition du Conseil***
M. Harold Cazal	Démission Administrateur	15 septembre 2017	-
M. Philippe Diricq	Cooptation Administrateur	15 septembre 2017 Ratification soumise à l'AG 2018	-
Mme Sylvie Massart représentant perm. HENDIGO	Modification Repr. permanent	15 septembre 2017	Expertise Immobilière et financière
M. Harold Cazal	Cooptation Censeur	15 septembre 2017 Ratification soumise à l'AG 2018	-

A l'exception de la CEPAC, établissement bancaire, 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 Middlenext, les critères d'indépendance des administrateurs de CBo Territoria sont les suivants :

- ils ne sont pas salariés ni mandataires sociaux dirigeants de la Société ou d'une société de son groupe et ne l'ont pas été au cours des 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, et M. Jérôme Goblet, ayant un lien de parenté avec un des associés d'Hendigo, actionnaire majoritaire, ne sont pas considérés comme indépendants. La société Hendigo, actionnaire de référence et la CEPAC, 3ème actionnaire de la société, ne sont pas indépendantes. Mme Isabelle Ah-Sing ayant été Directrice Générale Déléguée de la Banque de La Réunion jusqu'en mars 2017, cette dernière ayant fusionnée avec la CEPAC en mai 2016, Mme Isabelle Ah-Sing n'est plus considérée comme administrateur indépendant. Les administrateurs indépendants au 31 décembre 2017 sont ainsi au nombre de quatre.

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

CRITERES D'INDEPENDANCE	Guy Dupont	Guillemette Guilbaud	Jérôme Isautier	Sophie Malarme-Lecloux
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
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 deux dernières années	X	X	X	X
Ne pas être un actionnaire de référence de la société ou ne pas détenir un pourcentage de droit de vote significatif	X	X	X	X
Ne pas avoir de relation de proximité ou de lien familial proche avec un mandataire social ou un actionnaire de référence	X	X	X	X
Ne pas avoir été commissaire aux comptes de l'entreprise au cours des 6 années précédentes	X	X	X	X

Les membres indépendants n'entretiennent aucune relation d'affaires avec la Société.

La durée du mandat des administrateurs nommés par l'Assemblée Générale est de six 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 cinq, quatre ou trois années.

Ces mandats viennent à échéance de manière échelonnée de la façon suivante : un mandat vient à échéance lors de l'Assemblée Générale à tenir en 2019 appelée à statuer sur les comptes de l'exercice écoulé, un mandat vient à échéance lors de l'Assemblée Générale à tenir en 2020 appelée à statuer sur les comptes de l'exercice écoulé, trois mandats viennent à échéance lors de l'Assemblée Générale à tenir en 2021 appelée à statuer sur les comptes de l'exercice écoulé et cinq mandats viennent à échéance lors de l'Assemblée Générale à tenir en 2022 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.

A titre d'information, il est rappelé que le Conseil comporte actuellement parmi ses membres quatre femmes et six hommes, soit un taux de féminisation de 40 %, conformément aux règles de parité.

Le Conseil d'Administration est assisté de deux censeurs :

- Le Conseil d'Administration du 5 juin 2014 a nommé M. Jean-Marc Heynderickx, en qualité de censeur. L'Assemblée Générale du 5 juin 2015 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 2020 appelée à statuer sur les comptes de l'exercice écoulé.

- Le Conseil d'Administration du 15 septembre 2017 a nommé M. Harold Cazal, en qualité de censeur. Il sera proposé à l'Assemblée Générale du 6 juin 2018 de ratifier cette nomination provisoire. M. Harold Cazal exercerait ses fonctions 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.

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

2. Fonctionnement du Conseil d'Administration

Le Conseil d'Administration s'est doté en 2011 d'un règlement intérieur définissant les modalités d'organisation et de fonctionnement du Conseil d'Administration en complément des dispositions légales et statutaires en vigueur. Le Conseil d'Administration du 15 septembre 2017 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.

2.1 *Missions*

Le Conseil d'Administration détermine et revoit régulièrement, sur proposition du Directeur Général, la stratégie et les orientations de l'activité du Groupe, et veille à leur mise en œuvre. Il veille également à la qualité de l'information fournie aux actionnaires ainsi qu'aux marchés financiers.

Le Conseil d'Administration examine chaque année le budget annuel et, périodiquement, le plan stratégique à moyen terme. Il délibère préalablement sur toute opération qui se situerait en dehors de la stratégie annoncée ou qui serait susceptible de l'affecter significativement et de modifier de façon importante la structure financière de la société.

2.2 *Organisation des travaux du Conseil d'Administration*

Le Président organise et dirige les travaux du Conseil d'Administration, dont il rend compte à l'Assemblée Générale, et met en œuvre ses décisions. Il veille au bon fonctionnement des organes de la Société et s'assure que les administrateurs sont en mesure de remplir leur mission.

2.3 *Conditions de préparation des travaux du Conseil*

Pour permettre aux membres du Conseil de préparer utilement les réunions, le Président s'efforce de leur communiquer toutes informations ou documents nécessaires préalablement, en un délai suffisant.

Chaque fois qu'un membre du Conseil en a fait la demande, le Président lui a communiqué dans la mesure du possible, les informations et documents complémentaires dont il souhaitait disposer.

2.4 *Convocation des réunions du Conseil*

Les administrateurs sont convoqués aux séances du Conseil d'Administration par tous moyens au moins huit jours avant chaque réunion, sauf circonstances exceptionnelles. Les éléments du dossier de Conseil sont transmis par email généralement une semaine avant la séance et un dossier complet est remis en séance. Les éléments, sous la direction du Président Directeur Général, sont préparés et/ou regroupés par la direction administrative et financière de CBo Territoria, qui recueille également les informations provenant des filiales.

2.5 *Tenue des réunions du Conseil*

Le Conseil d'Administration se réunit en moyenne 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 2017, les convocations, intégrant l'ordre du jour de la réunion, ont été adressées par écrit 14 jours au moins à l'avance.

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

Le Conseil s'est réuni 7 fois en 2017 :

- le 13 mars 2017 ;
- le 26 avril 2017 ;
- le 07 juin 2017 ;
- le 08 juin 2017 ;
- le 15 septembre 2017 ;
- le 09 novembre 2017 ;
- le 11 décembre 2017.

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 13 mars 2017 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 90 %.

Le Conseil a procédé à une évaluation formelle de son fonctionnement lors du Conseil d'administration du 13 mars 2017. Il avait été demandé aux administrateurs de répondre à un questionnaire pour qu'ensuite le Conseil puisse débattre de la synthèse. Les principales décisions prises ont été :

- la transmission des documents avant les réunions de Conseil ou des Comités dans un délai suffisant permettant aux administrateurs d'étudier sereinement les dossiers. Le management s'est engagé sur un délai de 4 jours entiers entre l'envoi et la réunion.

- Tenue d'un séminaire stratégique tous les ans.

Pour terminer, l'ensemble des administrateurs était satisfait des débats au sein du Conseil d'administration et de la bonne communication entre le Président et les administrateurs.

Les réunions du Conseil ont porté essentiellement sur les points suivants :

- Arrêté des comptes sociaux de l'exercice clos le 31 décembre 2016 ;
- Arrêté des comptes consolidés de l'exercice clos le 31 décembre 2016 ;
- Examen et arrêté des comptes consolidés au 30 juin 2017 ;
- Validation du Budget 2017 ;
- Rémunération du Président Directeur Général ;
- Préparation et convocation de l'Assemblée Générale annuelle - Adoption des rapports ;
- Prix d'émission des actions dans le cadre de l'option offerte aux actionnaires de choisir entre un dividende en numéraire ou en actions ;
- Mandats d'administrateurs ;
- Validation des projets de développements et cessions d'actifs ;
- Point d'étape sur les opérations en cours ;
- Suivi de la commercialisation ;
- Trésorerie (gestion prévisionnelle à 12 mois) ;
- Politique de financement ;
- Stratégie du groupe…

Les Commissaires aux comptes ont été convoqués aux réunions du Conseil d'Administration qui ont arrêté les comptes annuels et semestriels.

Par ailleurs, le Conseil d'administration ayant donné tous pouvoirs au Président Directeur Général à l'effet de constater le nombre d'actions émises en paiement du dividende mis en distribution au titre de l'exercice 2016, les décisions du Président Directeur Général ont été consignés dans le procès-verbal de décisions en date du 6 juillet 2017.

2.6 *Procès-verbaux des réunions*

Les procès-verbaux des réunions du Conseil d'Administration sont établis à l'issue de chaque réunion et communiqués à tous les administrateurs. Ils sont soumis à leur approbation lors de la prochaine réunion du Conseil.

2.7 *Prévention et gestion des conflits d'intérêts*

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

> Dans une situation laissant apparaître ou pouvant laisser apparaître un conflit entre l'intérêt social et son intérêt personnel direct ou indirect ou l'intérêt de l'actionnaire ou du groupe d'actionnaires qu'il représente, l'administrateur concerné doit :
> - en informer dès qu'il en a connaissance le conseil, pour en débattre,
> - et en tirer toute conséquence quant à l'exercice de son mandat. Ainsi, selon le cas, il devra :
>
> . soit s'abstenir de participer au vote de la délibération correspondante,
> . soit ne pas assister aux réunions du conseil d'administration durant la période pendant laquelle il se trouvera en situation de conflit d'intérêts,
> . soit démissionner de ses fonctions d'administrateur.

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.

Le Conseil d'Administration du 16 mars 2018 a passé en revue les conflits d'intérêts connus et a confirmé l'absence de conflits d'intérêts connus.

3. COMITES SPECIALISES DU CONSEIL D'ADMINISTRATION

Le Conseil d'Administration est assisté dans sa mission par deux comités spécialisés : le Comité d'Audit et le Comité des Nominations, Rémunérations et de la Gouvernance. Chaque comité est composé de trois membres titulaires mais les travaux des comités sont ouverts aux administrateurs qui souhaitent y participer.

3.1 Comité d'Audit

Composition

Le comité a été mis en place en 2009 ; il est composé au minimum de trois membres désignés par le Conseil d'Administration. La durée du mandat des membres coïncide avec celle de leur mandat d'administrateur, le renouvellement des mandats est intervenu lors du Conseil d'Administration du 8 juin 2016.

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 2017, le Comité d'Audit est composé des membres suivants :

- M. Guy Dupont en tant que Président (indépendant) ;
- Mme Isabelle Ah-Sing, membre non indépendant ;
- Mme Guillemette Guilbaud, membre indépendant.

Le Conseil d'Administration du 16 mars 2018 a également désigné M. Philippe Diricq comme membre de ce comité.

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

Parmi ces membres, Mme Isabelle Ah-Sing et M. Philippe Diricq ne sont pas considérés comme indépendants. 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).

Les administrateurs, non membres, peuvent également assister aux séances du comité.
La rémunération des administrateurs participants aux travaux des comités est fixée par le Conseil d'Administration et tient compte de l'assiduité aux séances du comité.

Attributions

Le Comité d'Audit assiste le Conseil d'Administration ; il veille notamment à l'exactitude et à la sincérité des comptes sociaux et consolidés de CBo Territoria, à la qualité du contrôle interne et à celle de l'information délivrée aux actionnaires et aux marchés.

Ses principales missions sont les suivantes :

- procéder à l'examen préalable et donner son avis sur les projets de comptes semestriels et annuels, et suit le processus d'élaboration de l'information financière ;

- examiner la pertinence et la permanence des principes et règles comptables utilisés pour l'établissement des comptes et prévenir tout manquement éventuel à ces règles ;
- faire présenter l'évolution du périmètre des sociétés consolidées et recevoir, le cas échéant, toutes explications nécessaires ;
- entendre, lorsqu'il l'estime nécessaire, les commissaires aux comptes, la direction générale, la direction financière, l'audit interne ou tout autre personne du management ;
- évaluer l'efficacité et la qualité des systèmes et procédures de contrôle interne du groupe ;
- assurer le suivi de la réalisation par le commissaire aux comptes de sa mission et veiller à la bonne réception de leur rapport complémentaire ;
- assurer le suivi de l'indépendance des commissaires aux comptes ;
- prendre connaissance de la situation financière et de trésorerie, ainsi que des risques significatifs auxquels peut être exposés le groupe ;
- examiner les procédures mises en place pour évaluer et gérer les risques,
- émettre une recommandation sur les commissaires aux comptes proposés à la désignation ;
- approuver les services autres que la certification des comptes mentionnés à l'article L 822-11-2 du Code de commerce.

Fonctionnement

Le Comité d'Audit se réunit au moins deux fois par an pour la revue des comptes semestriels et annuels. Il détermine le calendrier de ses réunions. Pour délibérer valablement, la moitié au moins de ses membres doit être présente. Sont réputés présents, les administrateurs qui participent à la réunion par des moyens de visioconférence ou de télécommunication, permettant leur identification et garantissant leur participation effective.

Les Commissaires aux comptes participent aux réunions du Comité d'Audit appelées à examiner l'arrêté des comptes semestriels et annuels.

Le Comité d'Audit rencontre et interroge, lorsqu'il l'estime nécessaire, les Commissaires aux comptes, la Direction Générale, la Direction Financière ou toute autre personne du management.

Le Président du Comité d'Audit rend compte au Conseil des travaux du comité lors de chaque séance du Conseil d'Administration suivant le Comité d'Audit.

Travaux du Comité d'Audit en 2017

Le Comité d'Audit s'est réuni deux fois en 2017. Le taux de présence des membres aux réunions du Comité a été de 83 %.

Les principaux travaux du comité ont porté sur :

- ✓ Examen des comptes de l'exercice 2016 ;
- ✓ Trésorerie prévisionnelle ;
- ✓ Financement des activités ;
- ✓ Examen des comptes semestriels 2017 ;
- ✓ Prise de connaissance de la nouvelle réglementation en matière d'audit ;
- ✓ Documents prévisionnels légaux.

Les Commissaires aux comptes ont assisté aux deux réunions au cours desquelles les comptes audités ont été examinés.

3.2 Comité des Nominations, Rémunérations et de la Gouvernance

Composition

Le comité a été mis en place en 2009 ; il est composé au minimum de trois membres désignés par le Conseil d'Administration. La durée du mandat des membres coïncide avec celle de leur mandat d'administrateur ; le renouvellement des mandats est intervenu lors du Conseil d'Administration du 8 juin 2016.

Au 31 décembre 2017, le Comité des Nominations, Rémunérations et de la Gouvernance est composé des membres suivants :

- M. Jérôme Goblet en tant que Président, membre non indépendant ;
- Mme Guillemette Guilbaud, membre indépendant ;
- M. Jérôme Isautier, membre indépendant.

Le Conseil d'Administration du 16 mars 2018 a également nommé Mme Sophie Malarme-Lecloux, administrateur indépendant, en qualité de membre de ce comité, et lui en a confié la Présidence.

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 :

- d'examiner toute candidature à la nomination à un poste de membre du Conseil et de formuler sur ces candidatures un avis et/ou une recommandation auprès du Conseil d'Administration ;
- de faire au Président des recommandations concernant la rémunération, le régime de retraite et de prévoyance, les avantages en nature et les droits pécuniaires divers, y compris le cas échéant les attributions d'options de souscription et d'actions de performance, attribués aux mandataires sociaux et/ou dirigeants du groupe ;
- de s'assurer de l'existence d'un plan de succession pour les membres de l'équipe de direction.

  Il est précisé que l'élaboration du plan de continuité/plan de succession a été débattue en comité des Nominations, Rémunérations et de la Gouvernance en date du 22 février 2018. Le plan de continuité a effectivement été validé par ce comité (le plan de succession sera traité en 2018).

Fonctionnement

Le comité se réunit au moins une fois par an et deux fois en moyenne. Pour délibérer valablement, la moitié au moins de ses membres doit être présente. Sont réputés présents, les administrateurs qui participent à la réunion par des moyens de visioconférence ou de télécommunication, permettant leur identification et garantissant leur participation effective.

Le Président du Comité des Nominations, Rémunérations et de la Gouvernance rend compte au Conseil des travaux du comité lors de chaque séance du Conseil d'Administration suivant le comité.

Travaux du Comité des Nominations, Rémunérations et de la Gouvernance en 2017

Le comité s'est réuni trois fois en 2017. Le taux de présence des membres aux réunions du comité a été de 83 %.

Les principaux travaux du comité ont porté sur :

- ✓ Prime d'objectifs du Directeur général se rapportant à l'exercice 2016 et objectifs 2017 ;
- ✓ Mandats d'administrateur ;
- ✓ Examen des projets de résolution ;
- ✓ Répartition des jetons de présence 2016.

4. PARTICIPATION DES ACTIONNAIRES A L'ASSEMBLEE GENERALE

Les modalités de participation des actionnaires aux Assemblées Générales figurent aux articles 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.

II. Informations sur les dirigeants

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 Informations sur le Conseil d'Administration

Le Conseil d'Administration est formé de dix membres.

Les mandats détenus par les administrateurs de CBo Territoria SA au cours de l'exercice 2017 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)

	CBo Gestion Immobilière SAS (sté du groupe) CBo Property SAS (sté du groupe) L'Usine SAS (sté du groupe) SANERA SA (hors groupe Luxembourg)
Président Directeur Général	CBo Territoria SA
Gérant	Clairefontaine SCI (sté du groupe) SCI ELMATA (hors groupe La Réunion) Mahore SARL (sté du groupe)

ISABELLE AH-SING (Administratrice)

Premier mandat : AGM du 6 juin 2012

Date d'échéance du mandat : Assemblée Générale à tenir en 2021, appelée à statuer sur les comptes de l'exercice écoulé

Membre du Comité d'Audit

Directrice Générale Déléguée	Banque de la Réunion (fusionnée avec la CEPAC en 2016) jusqu'en mars 2017

CEPAC (Administrateur)
Représentée par M. Serge Derick

Premier mandat : AG du 8 juin 2016
Mandats de la CEPAC :

Administrateur RP CEPAC	T2SOM SAS AGATHE SEMAG SHLMR CBo TERRITORIA
Administrateur PP	CEPAC Immobilier JARDIN ECUREUIL ENSEMBLE PROTECTION SOCIALE

Mandats du représentant permanent :

Membre du directoire en charge du Pôle Outre-Mer et développement	CAISSE D'EPARGNE CEPAC

PHILIPPE DIRICQ (Administrateur)

Premier mandat : CA du 15 septembre 2017 (dont la ratification sera proposée à l'AG du 6 juin 2018)

Date d'échéance du mandat : Assemblée Générale à tenir en 2021, appelée à statuer sur les comptes de l'exercice écoulé, sous réserve de sa ratification

Dirigeant	Cairn S.P.R.L.
Administrateur	Alphorion SA Hendigo SA

GUY DUPONT (Administrateur)

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	GVS SAS

	Aqua Service Réunion SAS
	SCI Orion
	Stana EURL
Gérant	SARL Log one
	Log Sud EURL
	INK-OI
	Quali-Sane EURL
Administrateur	Groupe Caillé SA
	Sapmer SA
	ART SA

JEROME GOBLET (ADMINISTRATEUR)

Premier mandat : AG du 5 juin 2013

Date d'échéance du mandat : Assemblée Générale à tenir en 2019, appelée à statuer sur les comptes de l'exercice écoulé

Président du Comité des Nominations, Rémunérations et de la Gouvernance

Président	Tolefi Promotions SAS
Directeur général	Tolefi France SA
Gérant	Cartesiana SPRL (Belgique)
Administrateur	Tolefi France SA

GUILLEMETTE GUILBAUD (Administrateur)

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, Rémunérations et de la Gouvernance

Associée gérante	Sigée Holding SARL
	Sigée Finance SARL
	SCI du domaine de la Garenne

HENDIGO (Administrateur)
Représentée par Mme Sylvie Massart

Premier mandat : AG du 4 juin 2014

Date d'échéance du mandat : Assemblée Générale à tenir en 2020, appelée à statuer sur les comptes de l'exercice écoulé

Mandat d'Hendigo	Néant
Mandats du représentant permanent :	
Administrateur	Tolefi France SA

JEROME ISAUTIER (Administrateur)

Premier mandat : AG du 12 juin 2009

Date d'échéance du mandat : Assemblée Générale à tenir en 2021, appelée à statuer sur les comptes de l'exercice écoulé

Membre du Comité des Nominations, 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

	Enersud SCI Les Vitrines du Sud SCI
Administrateur	Sodico SA Siacom SAS Rhums Réunion GIE

SOPHIE MALARME-LECLOUX (Administratrice)

Premier mandat : CA du 16 septembre 2016 (ratification par l'AG du 7 juin 2017)

Gérante	FreeBe Sprl
Administrateur	Befimmo SA

3 Rémunération des dirigeants et mandataires sociaux

A) 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 2016 et 2017.

Synthèse des rémunérations et des options et actions attribuées aux mandataires sociaux dirigeants *(en euros)*	2015	2016	2017
Eric Wuillai, Président Directeur Général			
Rémunérations dues au titre de l'exercice	390 517	364 824	397 119
Valorisation des options attribuées au cours de l'exercice	0	0	0
Valorisation des actions de performance attribuées au cours de l'exercice	0	0	0
Total	**390 517**	**364 824**	**397 119**

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

(en euros)	2015		2016		2017	
	Montants dus au titre de l'année 2015	Montants versés en 2015	Montants dus au titre de l'année 2016	Montants versés en 2016	Montants dus au titre de l'année 2017	Montants versés en 2017
Eric Wuillai, Président Directeur Général						
Rémunération fixe [1]	192 000	192 000	192 000	192 000	192 000	192 000
Rémunération variable [1] [2]	167 700	161 000	141 400	167 700	190 000	141 400
Rémunération exceptionnelle	/	/	/	/	/	/
Jetons de présence	4 000	4 250	3 677	4 000	5 455	3 677
Avantages en nature [3]	26 817	26 817	27 747	27 747	9 664	9 664
Total	**390 517**	**384 067**	**364 824**	**391 447**	**397 119**	**346 741**

(1) Montant brut avant impôts.

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

(3) M. Eric Wuillai a bénéficié de l'avantage en nature suivant : véhicule de fonction, aller-retour annuel Réunion/Métropole pour lui et son épouse. En 2016, il bénéficiait également d'une GSC (Assurance chômage dirigeant).

B) Approbation des principes et critères de détermination, de répartition et d'attribution des éléments composant la rémunération totale et les avantages attribuables au Président Directeur Général

Les développements ci-après, qui font partie intégrante du rapport sur le gouvernement d'entreprise du Conseil d'Administration sont établis en application des articles L.225-37-2 et R.225-29-1 du Code de commerce.

Dans le cadre de la détermination de la rémunération globale des dirigeants mandataires sociaux, le Conseil d'Administration sur proposition du Comité des Nominations, des Rémunérations et de la Gouvernance a pris en compte les principes suivants, conformément aux recommandations de la R13 du Code Middlenext de gouvernement d'entreprise de septembre 2016 :

♦ **Exhaustivité** : la détermination des rémunérations des mandataires dirigeants doit être exhaustive : partie fixe, partie variable (bonus), stock-options, actions gratuites, jetons de présence, conditions de retraite et avantages particuliers doivent être retenus dans l'appréciation globale de la rémunération.

♦ **Équilibre** entre les éléments de la rémunération : chaque élément de la rémunération doit être motivé et correspondre à l'intérêt général de l'entreprise.

♦ **Benchmark** : cette rémunération doit être appréciée, dans la mesure du possible, dans le contexte d'un métier et du marché de référence et proportionnée à la situation de la société, tout en prêtant attention à son effet inflationniste.

♦ **Cohérence** : la rémunération du dirigeant mandataire social doit être déterminée en cohérence avec celle des autres dirigeants et des salariés de l'entreprise.

♦ **Lisibilité** des règles : les règles doivent être simples et transparentes ; les critères de performance utilisés pour établir la partie variable de la rémunération ou, le cas échéant, pour l'attribution d'options ou d'actions gratuites doivent être en lien avec la performance de l'entreprise, correspondre à ses objectifs, être exigeants, explicables et, autant que possible, pérennes. Ils doivent être détaillés sans toutefois remettre en cause la confidentialité qui peut être justifiée pour certains éléments.

♦ **Mesure** : la détermination de la rémunération et des attributions d'options ou d'actions gratuites doit réaliser un juste équilibre et tenir compte à la fois de l'intérêt général de l'entreprise, des pratiques du marché et des performances des dirigeants.

♦ **Transparence** : l'information annuelle des « actionnaires » sur l'intégralité des rémunérations et des avantages perçus par les dirigeants est effectuée conformément à la réglementation applicable.

1/ Principes et critères de détermination, de répartition et d'attribution des éléments composant la rémunération totale et les avantages de toute nature attribuables au Président du Conseil d'Administration et Directeur Général

Ces principes et critères fixés par le Conseil, sur recommandations du Comité des Nominations, des Rémunérations et de la Gouvernance sont les suivants :

- Rémunération fixe brute : Le Président du Conseil d'Administration et 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 105 % de la rémunération fixe annuelle brute.

Les critères de détermination de la rémunération variable annuelle sont les suivants :

- *Critères quantitatifs* :

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.

Le niveau de réalisation attendu des critères quantitatifs a été préétabli par le Conseil d'Administration du 16 mars 2018 sur proposition du Comité des Nominations, des Rémunérations et de la Gouvernance mais n'est pas rendu public pour des raisons de confidentialité.

- *Critères qualitatifs* :

Les critères qualitatifs ont été préétablis par le Conseil d'Administration du 25 octobre 2015, complété par le Conseil d'Administration du 16 mars 2018, sur proposition du Comité des Nominations, des Rémunérations et de la Gouvernance du 14 mars 2018 mais ne sont pas rendus public pour des raisons de confidentialité.

- 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.

- Rémunérations exceptionnelles

Le Conseil d'Administration peut décider sur proposition du Comité des Nominations, des Rémunérations et de la Gouvernance d'octroyer une rémunération exceptionnelle au dirigeant mandataire social au regard de circonstances très particulières. Le versement de ce type de rémunération doit pouvoir être justifié par un événement tel que la réalisation d'une opération majeure pour la société, etc.

- Jetons de présence

Au titre de ses fonctions d'administrateur, tout dirigeant mandataire social a droit au versement de jetons de présence dont la répartition est décidée par le Conseil d'Administration, selon une règle de répartition prévoyant une partie fixe annuelle et une part variable en fonction de la présence aux réunions du Conseil. Le dirigeant mandataire social ne perçoit pas de jetons de présence liés 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, exceptionnel attribués au titre de l'exercice 2017 et en raison du mandat est conditionné à l'approbation par l'Assemblée Générale Ordinaire des éléments de rémunération versés ou attribués au titre dudit exercice (vote ex post).

2/ Rappel des conventions conclues avec la société, une filiale, une société contrôlante ou une société placée sous le même contrôle (au sens de l'article L.233-16 du Code de commerce)

- Contrat de travail (élément non soumis au vote)

Le Président et Directeur Général 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).

Dans l'hypothèse où le Conseil d'Administration déciderait de dissocier les fonctions de Président et de Directeur Général, les principes et critères de rémunération applicable au Président Directeur Général seraient applicables aux Directeur Général avec les adaptations nécessaires. Dans cette hypothèse, le Président dissocié aurait droit à une rémunération fixe, des jetons de présence et aux avantages en nature tels que décrits ci-dessus pour le Directeur Général.

Dans l'hypothèse où le Conseil d'Administration déciderait la nomination d'un ou plusieurs Directeurs Généraux Délégués, les principes et critères de rémunération applicable au Président Directeur Général seraient applicables aux Directeurs Généraux Délégués avec les adaptations nécessaires.

Nous vous invitons à approuver par le vote de la onzième résolution les principes et critères présentées ci-dessus.

C) Proposition d'approbation des éléments de rémunération et avantages de toute nature versés ou attribués au titre de l'exercice 2017 à M. Eric Wuillai, Président Directeur Général (10ème résolution)

Nous vous demandons de bien vouloir statuer sur les éléments fixes, variables ou exceptionnels composant la rémunération totale et les avantages de toute nature versés ou attribués au titre de l'exercice antérieur à Monsieur Eric Wuillai, en raison de son mandat de Président Directeur Général, déterminés en application des principes et critères de rémunération approuvés par l'Assemblée Générale du 7 juin 2017 dans sa huitième résolution à caractère ordinaire :

Eléments de la rémunération versés 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)**	
Rémunération variable annuelle	**190 000 € (montant à verser <u>après approbation de l'Assemblée Générale</u>)**	*<u>Critères</u>* : 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 100,2 % et 104,7 %. L'objectif qualitatif fixé par le Conseil a été atteint à hauteur de 83 %.
Attribution de stock-options	**Néant**	-
Attribution gratuite d'actions	**Néant**	-
Rémunération exceptionnelle	**Néant**	-
Jetons de présence	**5 455 € (montant à verser)**	
Avantages de toute nature	**9 663 € (valorisation comptable)**	Un billet d'avion Réunion/métropole pour lui et son épouse. Véhicule de fonction.

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

La règle de répartition des jetons de présence entre les administrateurs, décidée par le Conseil d'Administration en date du 15 mars 2013 est la suivante :

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

Mandataires sociaux non dirigeants *(en euros)*	Montants versés en 2016 au titre de l'exercice 2015	Montants versés en 2017 au titre de l'exercice 2016
Martine Brac de la Perrière (démission le 08/09/2016)		
Jetons de présence	3 500	1 379
Autres rémunérations	1 000	/
Harold Cazal (démission le 15/09/2017)		
Jetons de présence	4 500	6 894
Autres rémunérations	1 000	/
Guy Dupont (début de mandat 04/06/2004)		
Jetons de présence	5 000	7 354
Autres rémunérations	1 000	/
Guillemette Guilbaud (début de mandat 03/06/2010)		
Jetons de présence	5 500	7 354
Autres rémunérations	1 000	/
Jérôme Isautier (début de mandat 12/06/2009)		
Jetons de présence	4 000	5 515
Autres rémunérations	1 000	/
Isabelle Ah-Sing (début de mandat 06/06/2012)		
Jetons de présence	4 000	5 975
Autres rémunérations	1 000	/
Jérôme Goblet (début de mandat 07/06/2013)		
Jetons de présence	5 500	7 354
Autres rémunérations	1 000	/
Hendigo (début de mandat 05/06/2014)		
Jetons de présence	3 000	5 515
Autres rémunérations	1 000	/
Philippe Diricq (début de mandat 15/09/2017)		
Jetons de présence	/	/
Autres rémunérations	/	/
CEPAC, représenté par Serge Derick (début de mandat 08/06/2016)		
Jetons de présence	/	2 298
Autres rémunérations	/	/
Sophie Malarme-Lecloux (début de mandat 16/09/2016)		
Jetons de présence	/	1 685
Autres rémunérations	/	/
Total	**43 000**	**51 323**

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

Il est rappelé que l'Assemblée Générale du 7 juin 2017 a décidé d'attribuer une enveloppe de jetons de présence d'un montant maximal de 60 000 € aux membres du Conseil d'Administration.

Le montant total des jetons de présence effectivement versés en 2017 aux membres du Conseil d'Administration (intégrant ceux versés au Président Directeur Général) s'est élevé à 55 K€.

E) Accords particuliers en cas de cessation de fonction de dirigeants

Dirigeants Mandataires Sociaux	Contrat de travail (1)		Régime de retraite supplémentaire		Indemnités ou avantages dus ou susceptibles d'être dus à raison de la cessation ou du changement de fonctions (1)		Indemnités relatives à une clause de non concurrence	
	Oui	Non	Oui	Non	Oui	Non	Oui	Non
Eric Wuillai **Président Directeur Général** Date de début de mandat : 27-août-09 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*.

III. 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 31/12/2017	Montant résiduel au 31/12/2017
Augmentation du capital par incorporation de réserves, bénéfices ou primes	08-juin-16 (15ème résolution)	26 mois (7 août 2018)	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	08-juin-16 (16ème résolution)	26 mois (7 août 2018)	12 500 000 € (montant nominal maximal de l'augmentation de capital) (soit 9 469 696 actions) * 30 000 000 € (montant nominal maximal des titres de créance)	Néant	Néant	12 500 000 € (montant nominal maximal de l'augmentation de capital)* 30 000 000 € (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	08-juin-16 (17ème résolution)	26 mois (7 août 2018)	12 500 000 € (montant nominal maximal de l'augmentation de capital) (soit 9 469 696 actions) * 30 000 000 € (montant nominal maximal des titres de créance)	Néant	Néant	12 500 000 € (montant nominal maximal de l'augmentation de capital)* 30 000 000 € (montant nominal maximal des titres de créance)
Augmentation du capital en vue de rémunérer des apports en nature de titres ou de valeurs mobilières donnant accès au capital	07-juin-17 (11ème résolution)	26 mois (6 août 2019)	Limite de 10% du capital social en date de l'AG (soit 4 291 909,51 €)	Néant	Néant	4 291 909,51 €
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 II de l'article L411-2 du Code monétaire et financier	08-juin-16 (18ème résolution)	26 mois (7 août 2018)	12 500 000 € (montant nominal maximal de l'augmentation de capital) (soit 9 469 696 actions) * 30 000 000 € (montant nominal maximal des titres de créance)	Néant	Néant	12 500 000 € (montant nominal maximal de l'augmentation de capital)* 30 000 000 € (montant nominal maximal des titres de créance)
Émission d'actions ou de valeurs mobilières avec suppression de droit préférentiel de souscription au profit des adhérents d'un Plan d'Épargne d'Entreprise en application des articles L. 3332-18 et suivants du code du travail	08-juin-16 (20ème résolution)	26 mois (7 août 2018)	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)	05-juin-15 (12ème résolution)	38 mois (4 août 2018)	3 % du capital social au jour de l'Assemblée Générale du 5 juin 2015	Néant	Néant	3 % du capital social (soit 965 430 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	08-juin-16 (22ème résolution)	38 mois (7 août 2019)	1 % du capital social au jour de l'Assemblée Générale du 8 juin 2016 (soit 325 025 actions)	Néant	Néant	325 025 actions

** Limite globale des délégations : L'Assemblée Générale du 8 juin 2016 (21ème résolution) a fixé le nombre maximum d'actions pouvant être émises dans le cadre de ces délégations à 15 909 090 actions (soit 21 000 000 €).*

Il est précisé que le Président Directeur Général, dans ses décisions du 5 février 2018, agissant sur subdélégation du Conseil d'administration du 1er février 2018, a fait usage de la délégation en matière de placement privé (18e résolution de l'Assemblée Générale Mixte du 8 juin 2016) en décidant l'émission de 6 185 567 Obligations à option de Remboursement en Numéraire et/ou en Actions Nouvelles et/ou Existantes (ORNANE) de 4,85 euros de valeur nominale avec suppression du droit préférentiel de souscription par placement privé, soit un montant nominal de 29 999 999,95 euros et un montant nominal maximum d'augmentation de capital de 8 164 948,44 euros (sous réserve d'ajustements ultérieurs).

IV. 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 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.

V. Conventions conclues entre un mandataire social ou un actionnaire détenant plus de 10 % des droits de vote et une filiale (hors conventions courantes) (Article L.225-37-4 du Code de commerce)

Néant

VI. Eléments susceptibles d'avoir une incidence en période d'offre publique

En application de l'article 225-37-5 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.
- A la connaissance de la société, il n'existe pas de pactes et autres engagements signés entre actionnaires.
- Il n'existe pas de titres comportant des droits de contrôle spéciaux, 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 18 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 E (paragraphe « Accords particuliers en cas de cessation de fonction de dirigeants »).

Le Conseil d'Administration

RAPPORTS DES COMMISSAIRES AUX COMPTES

EXA
4, rue Monseigneur Mondon - BP 80830
97476 Saint-Denis Cedex
S.A. au capital de € 40 000
337 725 949 RCS Saint Denis

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

DELOITTE & ASSOCIES
185, avenue Charles-de-Gaulle
92524 Neuilly-sur-Seine Cedex
S.A. au capital de € 1 723 040
572 028 041 RCS Nanterre

Commissaire aux Comptes
Membre de la Compagnie
Régionale de Versailles

CBo Territoria

Société Anonyme

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

_____

Rapport des commissaires aux comptes sur les comptes consolidés

Exercice clos le 31 décembre 2017

_____

A l'assemblée générale de la société CBo Territoria,

Opinion

En exécution de la mission qui nous a été confiée 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 2017, 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 qui nous sont applicables, sur la période du 1er janvier 2017 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 ou par le code de déontologie de la profession de commissaire aux comptes.

Observation

Sans remettre en cause l'opinion exprimée ci-dessus, nous attirons votre attention sur les points suivant exposés dans la note 2.1 de l'annexe des comptes consolidés au paragraphe « Comparabilité des comptes » concernant la présentation de la quote-part de résultat des sociétés mises en équivalence dans le résultat opérationnel.

Justification des appréciations - Points clés de l'audit

En application des dispositions des articles L. 823-9 et R. 823-7 du code de commerce relatives à la justification de nos appréciations, nous portons à votre connaissance les points clés de l'audit relatifs aux risques d'anomalies significatives qui, selon notre jugement professionnel, ont été les plus importants pour l'audit des comptes consolidés de l'exercice, ainsi que les réponses que nous avons apportées face à ces risques.

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

Evaluation des immeubles de placement

Risque identifié

Au 31 décembre 2017, les immeubles de placement du groupe s'élèvent à 370 174 milliers d'euros. Ils sont valorisés à la juste valeur. La variation de la juste valeur des immeubles de placement enregistrée dans le résultat net de l'exercice est de 8 863 milliers d'euros.

Le portefeuille d'immeubles de placement du groupe est composé des actifs Habitat et Entreprise (308 385 milliers d'euros dont 13 894 milliers d'euros d'actifs disponibles à la vente), des terrains en opérations d'aménagement (3 040 milliers d'euros), des terrains non bâtis (composés des terrains agricoles et des terrains divers constructibles pour 47 220 milliers d'euros) et des immeubles en cours de construction (11 529 milliers d'euros).

Comme indiqué dans les notes 2.3 et 2.4.3.4 de l'annexe aux comptes consolidés, 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 fortement du jugement 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 en vigueur, transactions récentes) dans le contexte du nombre limité de transactions sur l'Ile de la Réunion. Concernant les immeubles en cours de construction, les terrains en opération d'aménagement et

les terrains divers constructibles, la détermination de la juste valeur prend également en compte des scénarios et des hypothèses de développement des projets.

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

En raison du niveau important de jugement requis par ces évaluations et de l'importance de ce poste sur l'état de la situation financière et le compte de résultat consolidés, nous avons considéré la valorisation des immeubles de placement comme un point clé de l'audit.

Procédures d'audit mises en œuvre en réponse à ce risque:

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.

L'équipe d'audit, incluant nos experts en évaluation immobilière, a participé 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'actif, 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 réalisé des tests, sur la base de sondages, pour vérifier les données utilisées (loyers, surfaces…) par l'expert en les rapprochant avec les données des baux.

Nous avons réalisé des procédures analytiques en comparant les valorisations et les hypothèses par rapport à l'exercice précédent, et confronté avec l'aide de nos experts, les données des expertises avec notre connaissance du marché immobilier de la Réunion et de sa situation relative par rapport à la métropole.

Nous avons mené, avec l'aide de nos experts, des revues spécifiques sur les immeubles de placement dont la juste valeur et/ou les variations de valeur par rapport à l'exercice précédent étaient significatives. Nous avons également examiné la cohérence des valeurs de cession des lots cédés au cours de l'exercice avec les justes valeurs retenues au 31 décembre 2016.

Nous avons mis en œuvre des procédures nous permettant de rapprocher les expertises avec les comptes consolidés.

Nous avons également apprécié le caractère approprié des informations sur les immeubles de placement figurant dans les comptes consolidés.

Reconnaissance des revenus locatifs dans le contexte du changement du logiciel de gestion locative

Risque identifié

Au titre de l'exercice clos le 31 décembre 2017, les revenus locatifs bruts s'élèvent à 18 812 milliers d'euros.

Au 1er janvier 2017, le groupe a mis en service un nouveau logiciel de gestion locative. Cette migration s'est accompagnée d'un changement de mode de gestion, la société CBo Gestion Immobilière intervenant désormais comme mandataire pour le compte des sociétés propriétaires du groupe et de tiers. Ces évolutions ont nécessité le transfert des données et de paramètres de gestion vers le nouvel outil et la modification de flux financiers et des procédures du groupe.

Dans ce contexte, nous avons considéré la reconnaissance des revenus locatifs comme un point clé de l'audit, compte tenu de des risques liés au changement de logiciel de gestion loca-

tive, aux changements d'organisation, et de la contribution importante des loyers dans le compte de résultat consolidé.

Procédures d'audit mises en œuvre en réponse à ce risque:

Avec le concours de nos équipes informatiques, nous avons pris connaissance du processus mis en place par la société pour procéder à la mise en service du nouveau logiciel de gestion locative et les procédures de contrôle élaborées dans le cadre de la nouvelle organisation de la gestion locative. Nous avons examiné les travaux effectués par la direction pour vérifier le paramétrage et le bon fonctionnement du logiciel, ainsi que son interface avec la comptabilité.

Nous avons également procédé aux travaux suivants :

- vérifier par sondage la correcte reprise des données locatives dans le logiciel, par rapprochement avec les données des baux ;
- rapprocher la facturation issue de la gestion locative avec le chiffre d'affaires comptabilisé ;
- réaliser des procédures analytiques afin d'identifier les variations de revenus locatifs significatives par rapport à l'exercice précédent en tenant compte des mouvements locatifs de l'exercice ;
- vérifier par sondage le correct apurement des créances locatives comptabilisées au 31 décembre 2017 sur les deux premiers mois de l'exercice 2018.

Evaluation du chiffre d'affaires, de la marge à l'avancement de l'activité de promotion immobilière (immeubles bâtis) et des stocks immobiliers

Risque identifié

Au 31 décembre 2017, le chiffre d'affaires de l'activité de promotion immobilière s'élève à 57 752 milliers d'euros pour une marge opérationnelle de 6 923 milliers d'euros. A cette date, les stocks de promotion Habitat et Entreprise (immeubles bâtis) sont inscrits au bilan pour un montant net de dépréciations de 35 546 milliers d'euros.

Les méthodes comptables relatives à la constatation du chiffre d'affaires, de la marge de l'activité de promotion immobilière (immeubles bâtis) et les principales estimations de la direction en lien avec ces éléments sont présentées dans la note 2.4.17.2 de l'annexe aux comptes consolidés.

L'activité de promotion immobilière (immeubles bâtis) du groupe s'effectue au travers de contrats de ventes en l'état futur d'achèvement (VEFA), 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 immobilière (immeubles bâtis) réalisées dans le cadre de contrat de Ventes en l'Etat Futur d'Achèvement (VEFA) sont constatés selon la méthode de l'avancement.

Le pourcentage d'avancement est calculé proportionnellement à l'avancement technique et à l'avancement commercial (signature des actes de vente) de chaque programme.

Cette méthode nécessite des estimations de la part de la direction notamment pour l'établissement des budgets des programmes (prix de revient, prix de vente).

Nous avons considéré l'évaluation du chiffre d'affaires, de la marge à l'avancement et des stocks immobiliers de l'activité de promotion immobilière (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 (prix de revient, prix de vente) dans leur évaluation.

Procédures d'audit mises en œuvre en réponse à ce risque:

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

- S'agissant des programmes en cours de développement :

Nous avons examiné les hypothèses relatives aux prix de vente, aux coûts des terrains, aux coûts de construction et aux honoraires sur un échantillon de programmes. Cet échantillon a été établi en combinant échantillon aléatoire et sélection de certains programmes en considérant notamment les plus significatifs en termes de chiffre d'affaires ou de marge, ou d'évolutions budgétaires, techniques ou commerciales atypiques.

- S'agissant des programmes achevés non vendus:

Nous avons comparé la valeur de vente estimée par la direction avec la valeur comptable des stocks pour l'ensemble des programmes achevés non vendus.

Nous avons réalisé un test de sensibilité de la marge prévisionnelle sur l'ensemble des programmes achevés non vendus afin d'identifier les programmes potentiellement à risque.

Nous avons comparé a posteriori, par sondage, les prix de ventes figurant sur les actes de ventes avec les grilles de prix prévisionnelles pour vérifier leur pertinence.

Vérification des informations relatives au groupe données dans le rapport de gestion

Nous avons également procédé, conformément aux normes d'exercice professionnel applicables en France, à la vérification spécifique prévue par la loi des informations relatives au groupe, données dans le rapport de gestion du Conseil d'administration.

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

Informations résultant d'autres obligations légales et réglementaires

Désignation des commissaires aux comptes

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

Au 31 décembre 2017, le cabinet DELOITTE & ASSOCIES était dans la 8ème année de sa mission et le cabinet EXA dans la 14ème année, dont 7 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 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 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.

Neuilly-sur-Seine et Saint-Denis-de-La-Réunion, le 27 avril 2018

Les commissaires aux comptes

DELOITTE & ASSOCIES

Emmanuel PROUDHON

Deloitte & Associés
185, avenue Charles de Gaulle
92524 Neuilly-sur-Seine Cedex

EXA

Pierre-Yves TESSIER

EXA
4, rue Monseigneur Mondon - BP 80830
97476 Saint-Denis Cedex

CBo Territoria

Société Anonyme

Cour de l'Usine - La Mare

97438 Sainte-Marie

La Réunion

_____

Rapport des commissaires aux comptes sur les comptes annuels

Exercice clos le 31 décembre 2017

_____

A l'assemblée générale de la société CBo Territoria,

Opinion

En exécution de la mission qui nous a été confiée 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 2017, 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 qui nous sont applicables, sur la période du 1er janvier *2017* 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 rè-

glement (UE) n°537/2014 ou par le code de déontologie de la profession de commissaire aux comptes.

Justification des appréciations - Points clés de l'audit

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.

Evaluation des titres de participation

Risque identifié

Au 31 décembre 2017, la valeur nette des titres de participations s'élève à 56 170 milliers d'euros.

Comme décrit dans la note 3.5 de l'annexe aux comptes annuels, la valeur d'utilité des titres de participation est appréciée sur la base de la quote-part des capitaux propres détenue, en tenant compte des plus-values latentes éventuelles et des perspectives d'activité des filiales concernées. Une dépréciation est comptabilisée lorsque la valeur d'utilité des titres de participation est inférieure à la valeur d'acquisition.

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 et prend en compte :

- pour les filiales développant des programmes de promotion immobilière, les prévisions de résultat desdits programmes ;
- pour les filiales de l'activité de foncière, la juste valeur des immeubles de placement, déterminée annuellement par un expert indépendant. La détermination de la juste valeur implique notamment le recours à l'utilisation de paramètres non observables dans le contexte du nombre limité de transactions sur l'Ile de la Réunion (niveaux de loyers, taux de rendement…).

Etant 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 programmes immobiliers, nous avons considéré l'évaluation des titres de participation comme un point clé de l'audit.

Procédures d'audit mises en œuvre en réponse à ce risque:

Nous avons pris connaissance des procédures mises en place par la direction relatives à l'évaluation des titres de participation.

Nous avons rapproché les capitaux propres retenus avec les comptes des entités qui ont 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 immobi-

liers 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 de l'activité de foncière, l'équipe d'audit, incluant nos experts en évaluation immobilière, a participé à des réunions en présence de l'expert indépendant et de la direction, afin de procéder 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 tendances du marché, les transactions récentes 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 situations nettes réévaluées sur la base des valorisations des immeubles de placement sous-jacents.

Au-delà de l'appréciation des valeurs d'inventaire des titres de participation, nos travaux ont consisté également à apprécier le caractère recouvrable des créances liées aux participations au regard des analyses effectuées sur les titres de participation.

Reconnaissance des revenus locatifs dans le contexte du changement de logiciel de gestion locative

Risque identifié

Au titre de l'exercice clos le 31 décembre 2017, les revenus locatifs bruts s'élèvent à 12 656 milliers d'euros.

Au 1er janvier 2017, le groupe a mis en service un nouveau logiciel de gestion locative. Cette migration s'est accompagnée d'un changement de mode de gestion, la société CBo Gestion Immobilière, filiale de votre société, intervenant désormais comme mandataire pour le compte des sociétés propriétaires du groupe (dont votre société). Ces évolutions ont nécessité le transfert des données et de paramètres de gestion vers le nouvel outil et la modification de flux financiers et des procédures du groupe.

Dans ce contexte, nous avons considéré la reconnaissance des revenus locatifs comme un point clé de l'audit, compte tenu de la contribution des loyers dans le compte de résultat et des risques liés au changement du logiciel de gestion locative et d'organisation.

Procédures d'audit mises en œuvre en réponse à ce risque:

Avec le concours de nos équipes informatiques, nous avons pris connaissance du processus mis en place par la société pour procéder à la mise en service du nouveau logiciel de gestion locative et les procédures de contrôle élaborées dans le cadre de la nouvelle organisation de la gestion locative.

Nous avons examiné les travaux effectués par la direction pour vérifier le paramétrage et le bon fonctionnement du logiciel, ainsi que son interface avec la comptabilité.

Nous avons par ailleurs notamment procédé aux travaux suivants :

- vérifier par sondage la correcte reprise des données locatives dans le logiciel, par rapprochement avec les données des baux ;
- rapprocher la facturation issue de la gestion locative avec le chiffre d'affaires comptabilisé ;
- réaliser des procédures analytiques afin d'identifier les variations de revenus locatifs significatives par rapport à l'exercice précédent en tenant compte des mouvements locatifs de l'exercice ;

- *vérifier par sondage le correct apurement des créances locataires comptabilisées au 31 décembre 2017 sur les deux premiers mois de l'exercice 2018.*

Vérification du rapport de gestion et des autres documents adressés aux actionnaires

Nous avons également procédé, conformément aux normes d'exercice professionnel applicables en France, aux vérifications spécifiques prévues par la loi.

Informations données dans le rapport de gestion et dans les autres documents adressés aux actionnaires sur la situation financière et les comptes annuels

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 adressés aux actionnaires sur la situation financière et les comptes annuels.

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. 225-37-3 et L. 225-37-4 du code de commerce.

Concernant les informations fournies en application des dispositions de l'article L. 225-37-3 du code de commerce sur les rémunérations et avantages versés aux mandataires sociaux ainsi que sur les engagements consentis en leur faveur, nous avons vérifié leur concordance avec les comptes ou avec les données ayant servi à l'établissement de ces comptes et, le cas échéant, avec les éléments recueillis par votre société auprès des sociétés contrôlant votre société ou contrôlées par elle. Sur la base de ces travaux, nous attestons l'exactitude et la sincérité de ces informations.

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.

Informations résultant d'autres obligations légales et réglementaires

Désignation des commissaires aux comptes

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

Au 31 décembre 2017, le cabinet Deloitte & Associés était dans la 8ème année de sa mission sans interruption et le cabinet EXA dans la 14ème année, dont 7 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 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.

Neuilly-sur-Seine et Saint-Denis-de-La-Réunion, le 27 avril 2018

Les commissaires aux comptes

DELOITTE & ASSOCIES	EXA
Emmanuel PROUDHON	Pierre-Yves TESSIER

CBo Territoria

Société Anonyme

Cour de l'Usine
La Mare – BP 105
97438 SAINTE-MARIE

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

Exercice clos le 31 décembre 2017

A l'Assemblée Générale des actionnaires de CBo Territoria,

En notre qualité de commissaire aux comptes de CBo Territoria désigné organisme tiers indépendant, accrédité par le COFRAC sous le numéro 3-1048[1], nous vous présentons notre rapport sur les informations sociales, environnementales et sociétales consolidées relatives à l'exercice clos le 31 décembre 2017 (ci-après les « Informations RSE »), présentées dans le rapport de gestion en application des dispositions de l'article L.225-102-1 du code de commerce.

Responsabilité de la société

Il appartient au Conseil d'Administration d'établir un rapport de gestion comprenant les Informations RSE prévues à l'article R.225-105-1 du code de commerce, préparées conformément au référentiel utilisé par la société, (ci-après le « Référentiel ») dont un résumé figure dans le rapport de gestion et disponible sur demande au siège de la société.

Indépendance et contrôle qualité

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

Responsabilité du commissaire aux comptes

Il nous appartient, sur la base de nos travaux :

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

[1] dont la portée est disponible sur le site www.cofrac.fr

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

Nos travaux ont mobilisé les compétences de trois personnes et se sont déroulés entre mars et avril 2018 sur une durée d'environ deux semaines. Nous avons fait appel, pour nous assister dans la réalisation de nos travaux, à nos experts en matière de RSE.

Nos travaux décrits ci-après ont été effectués conformément à l'arrêté du 13 mai 2013 déterminant les modalités dans lesquelles l'organisme tiers indépendant conduit sa mission et selon la doctrine professionnelle de la Compagnie nationale des commissaires aux comptes relative à cette intervention et, concernant l'avis motivé sur la sincérité, à la norme internationale ISAE 3000[2].

1. Attestation de présence des Informations RSE

Nature et étendue des travaux

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

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

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

Nous avons vérifié que les Informations RSE couvraient le périmètre consolidé, à savoir la société ainsi que ses filiales au sens de l'article L.233-1 et les sociétés qu'elle contrôle au sens de l'article L.233-3 du code de commerce avec les limites précisées dans la note méthodologique présentée au chapitre « Informations sociales, environnementales et sociétales » du rapport de gestion.

Conclusion

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

2. Avis motivé sur la sincérité des Informations RSE

Nature et étendue des travaux

Nous avons mené une quinzaine d'entretiens avec les personnes responsables de la préparation des Informations RSE auprès des directions en charge des processus de collecte des informations et, le cas échéant, responsables des procédures de contrôle interne et de gestion des risques, afin :

[2] ISAE 3000 – *Assurance engagements other than audits or reviews of historical financial information*

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

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

Pour les informations RSE que nous avons considérées les plus importantes[3] :

- au niveau de la société, nous avons consulté les sources documentaires et mené des entretiens pour corroborer les informations qualitatives (organisation, politiques, actions), nous avons mis en œuvre des procédures analytiques sur les informations quantitatives et vérifié, sur la base de sondages, les calculs ainsi que la consolidation des données et nous avons vérifié leur cohérence et leur concordance avec les autres informations figurant dans le rapport de gestion ;
- au niveau d'un échantillon représentatif d'entités et de sites que nous avons sélectionnés[4] en fonction de leur activité, de leur contribution aux indicateurs consolidés, de leur implan-

[3] **Informations sociales quantitatives :** Répartition de l'effectif en ETP du groupe au 31 décembre 2017 ; Pourcentage de l'effectif du Groupe en CDI ; Répartition des salaires bruts par catégorie de personnel entre hommes et femmes au 31 décembre 2017 ; 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 : Plan de formation mis en œuvre.

Informations environnementales quantitatives : Consommation d'eau du golf de Bassin Bleu et Vert Lagon ; Consommation électrique en 2017 ; Déchets produits pour l'ensemble des ZAC 2017 ; Nombre d'hectares de terrains non construits possédés (dont le nombre d'hectares d'espaces naturels et de terres agricoles) ; Emissions d'équivalent CO2 correspondant à la consommation électrique, le transport aérien des employés, la consommation de carburants des véhicules de service et la construction immobilière.

Informations environnementales qualitatives : Absence de provisions relatives aux risques en matière d'environnement ; Pourcentage de chantiers d'aménagement et de construction ayant fait l'objet d'une coordination environnementale en 2017 ; Utilisation des déblais comme matière première et traçabilité des déchets qui pourraient devenir des déchets inertes ; Choix de matériaux locaux, à faible impact et faciles d'entretien ; Mesures prises par CBo Territoria pour adapter les aménagements et les bâtiments aux futurs changements climatiques ; Taux de plantes indigènes et endémiques dans les plantations.

Informations sociétales quantitatives : Nombre d'emplois directs générés en 2017 ; Montant des travaux payé directement à des sous-traitants en 2017.

Informations sociétales qualitatives : Traitement des nuisances sonores ; Nombre de workshops, comités de pilotage, comités de suivi, présentations et manifestations organisés en 2017 ; Elaboration d'une fiche de risque spécifique à la corruption dans la cartographie des risques ; Livraison d'environnements sains et sécurisés : sols dépollués, pas d'amiante ni de plomb, contrôle des tours aéro-réfrigérantes, traitement anti-termites.

[4] **Informations quantitatives sociales :** CBo Territoria SA ; CBo Gestion Immobilière SAS ; Nouvel Horizon SAS ; RMT SAS ; BBCC SAS ; Jardin d'Eden SARL ; BCS SAS.

Informations quantitatives environnementales : le golf du Bassin Bleu et le golf de Vert Lagon pour la consommation d'eau ; les sept principaux bâtiments du patrimoine propre de CBo Territoria et les six principales SCI gérées par le groupe pour la consommation d'électricité ; les 5 ZAC pour les déchets produits.

tation et d'une analyse de risque, nous avons mené des entretiens pour vérifier la correcte application des procédures et mis en œuvre des tests de détail sur la base d'échantillonnages, consistant à vérifier les calculs effectués et à rapprocher les données des pièces justificatives. L'échantillon ainsi sélectionné a couvert l'ensemble des effectifs et des informations environnementales présentées.

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

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

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

Conclusion

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

Neuilly-sur-Seine, le 27 avril 2018
L'un des commissaires aux comptes,

Deloitte & Associés

Emmanuel Proudhon Associé	Julien Rivals Associé, Développement Durable

EXA
4, rue Monseigneur Mondon
97476 Saint-Denis Cedex

Deloitte & Associés
185, avenue Charles de Gaulle
92524 Neuilly-sur-Seine Cedex

CBO TERRITORIA

Société Anonyme

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

Rapport spécial des commissaires aux comptes sur les conventions et engagements réglementés

Assemblée Générale d'approbation

des comptes de l'exercice clos le 31 décembre 2017

A 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 et engagements réglementés.

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 et engagements dont nous avons été avisés ou que nous aurions découverts 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 et engagements. 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 et engagements 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.

CONVENTIONS ET ENGAGEMENTS SOUMIS A L'APPROBATION DE L'ASSEMBLEE GENERALE

Nous vous informons qu'il ne nous a été donné avis d'aucune convention ni d'aucun engagement autorisé et conclu au cours de l'exercice écoulé à soumettre à l'approbation de l'Assemblée Générale en application des dispositions de l'article L225-38 du code de commerce.

CONVENTIONS ET ENGAGEMENTS DEJA APPROUVES PAR L'ASSEMBLEE GENERALE

Nous vous informons qu'il ne nous a été donné avis d'aucune convention ni d'aucun engagement déjà approuvé par l'Assemblée Générale dont l'exécution se serait poursuivie au cours de l'exercice écoulé.

Fait à Saint Denis-de-La-Réunion et à Neuilly-sur-Seine, le 27 avril 2018

Les Commissaires aux Comptes,

EXA	**DELOITTE & ASSOCIES**
Pierre-Yves TESSIER	Emmanuel PROUDHON

ORDRE DU JOUR DE L'ASSEMBLEE GENERALE DU 6 JUIN 2018 ET PROJET DE RESOLUTIONS

CBo Territoria

Société anonyme au capital de 44 580 494,64 €

Siège social : Cour de l'Usine, La Mare, 97438 Sainte-Marie (île de La Réunion)

452 038 805 R.C.S. Saint-Denis

ASSEMBLEE GENERALE MIXTE

DU 6 JUIN 2018

Projet d'ordre du jour

À CARACTERE ORDINAIRE :

1. Approbation des comptes annuels de l'exercice clos le 31 décembre 2017,
2. Approbation des comptes consolidés de l'exercice clos le 31 décembre 2017,
3. Affectation du résultat de l'exercice et fixation du dividende,
4. Rapport spécial des commissaires aux comptes sur les conventions et engagements réglementés - Constat de l'absence de convention nouvelle,
5. Ratification de la nomination provisoire de Monsieur Philippe Diricq en qualité d'administrateur,
6. Ratification de la nomination provisoire de Monsieur Harold Cazal en qualité de censeur,
7. Approbation des éléments fixes, variables et exceptionnels composant la rémunération totale et les avantages de toute nature versés ou attribués au titre de l'exercice écoulé à Monsieur Eric Wuillai, Président Directeur Général,
8. Approbation des principes et critères de détermination, de répartition et d'attribution des éléments fixes, variables et exceptionnels composant la rémunération totale et les avantages de toute nature attribuables au Président du Conseil d'Administration et Directeur Général et/ou tout autre dirigeant mandataire social,
9. Autorisation à donner au Conseil d'Administration à l'effet de faire racheter par la société ses propres actions dans le cadre du dispositif de l'article L. 225-209 du Code de commerce, durée de l'autorisation, finalités, modalités, plafond,

A CARACTERE EXTRAORDINAIRE :

10. 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,
11. Délégation de compétence à donner au Conseil d'Administration pour émettre des actions ordinaires donnant, le cas échéant, accès à des actions ordinaires ou à l'attribution de titres de créance (de la société ou d'une société du groupe), et/ou des valeurs mobilières donnant accès à des actions ordinaires (de la société ou d'une société du groupe) 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,
12. Délégation de compétence à donner au Conseil d'Administration pour émettre des actions ordinaires donnant, le cas échéant, accès à des actions ordinaires ou à l'attribution de titres de créance (de la société ou d'une société du groupe), et/ou des

valeurs mobilières donnant accès à des actions ordinaires (de la société ou d'une société du groupe), avec suppression du droit préférentiel de souscription par offre au public et/ou en rémunération de titres dans le cadre d'une offre publique d'échange, durée de la délégation, montant nominal maximal de l'augmentation de capital, prix d'émission, faculté de limiter au montant des souscriptions ou de répartir les titres non souscrits,

13. Délégation de compétence à donner au Conseil d'Administration pour émettre des actions ordinaires donnant, le cas échéant, accès à des actions ordinaires ou à l'attribution de titres de créance (de la société ou d'une société du groupe), et/ou des valeurs mobilières donnant accès à des actions ordinaires (de la société ou d'une société du groupe), avec suppression du droit préférentiel de souscription par une offre visée au II de l'article L.411-2 du Code monétaire et financier, durée de la délégation, montant nominal maximal de l'augmentation de capital, prix d'émission, faculté de limiter au montant des souscriptions ou de répartir les titres non souscrits,
14. Autorisation d'augmenter le montant des émissions en cas de demandes excédentaires,
15. 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, 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,
16. Limitation globale des plafonds des délégations prévues aux 11ème à 13ème et 15ème résolutions de la présente Assemblée,
17. Autorisation à donner au Conseil d'Administration en vue d'octroyer des options de souscription et/ou d'achat d'actions aux membres du personnel salarié et/ou certains mandataires sociaux de la société ou des sociétés liées, renonciation des actionnaires à leur droit préférentiel de souscription, durée de l'autorisation, plafond, prix d'exercice, durée maximale de l'option,
18. Autorisation à donner au Conseil d'Administration en vue d'attribuer gratuitement des actions existantes et/ou à émettre aux membres du personnel salarié et/ou certains mandataires sociaux de la société ou des sociétés liées, renonciation des actionnaires à leur droit préférentiel de souscription, durée de l'autorisation, plafond, durée de la période d'acquisition notamment en cas d'invalidité et de conservation,
19. Mise en harmonie des articles 20, 23 et 25 des statuts,
20. Réduction de la durée des mandats d'administrateurs de 6 à 4 ans – Modification corrélative de l'article 18 des statuts,
21. Dissociation de la limite d'âge du Directeur Général et des Directeurs Généraux Délégués de celle du Président du Conseil d'Administration – Modification corrélative de l'article 23 des statuts,
22. Elévation de la limite d'âge du Président du Conseil d'Administration – Modification corrélative de l'article 20 des statuts,
23. Pouvoirs pour les formalités.

Texte des projets de résolutions

À caractère ordinaire **:**

Première résolution - Approbation des comptes annuels de l'exercice clos le 31 décembre 2017

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 2017, approuve, tels qu'ils ont été présentés, les comptes annuels arrêtés à cette date se soldant par un bénéfice de 10 901 016,08 euros.

Seconde résolution - Approbation des comptes consolidés de l'exercice clos le 31 décembre 2017

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, approuve ces comptes tels qu'ils ont été présentés se soldant par un bénéfice (part du groupe) de 16 747 353 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 2017 suivante :

Origine

- Bénéfice de l'exercice	10 901 016,08 €
- Report à nouveau antérieur	31 570 213,90 €

Affectation

- Réserve légale	545 050,80 €
- Autres réserves	110 606,76 €
- Dividendes (0,21 € par action) *(base nbre de titres au 31/12/2017)*	7 089 779,55 €
- Report à nouveau	34 725 792,87 €

L'Assemblée Générale constate que le dividende global brut revenant à chaque action est fixé à 0,21 euros.

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 8 juin 2018.

Le paiement des dividendes sera effectué le 12 juin 2018.

En cas de variation du nombre d'actions ouvrant droit à dividende par rapport aux 33 760 855 actions composant le capital social au 31 décembre 2017, 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	
2014	4 827 150,75 €* soit 0,15 € par action	-	-
2015	5 518 357,59 €* soit 0,17 € par action	-	-
2016	6 175 800,47 €* soit 0,19 € par action	-	-

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

Quatrième résolution - Rapport spécial des commissaires aux comptes sur les conventions et engagements réglementés - Constat de l'absence de convention nouvelle

L'Assemblée Générale, après avoir pris connaissance du rapport spécial des commissaires aux comptes mentionnant l'absence de convention nouvelle de la nature de celles visées aux articles L. 225-38 et suivants du Code de commerce, en prend acte purement et simplement.

Cinquième résolution - Ratification de la nomination provisoire de Monsieur Philippe Diricq en qualité d'administrateur

L'Assemblée Générale ratifie la nomination, faite à titre provisoire par le Conseil d'Administration lors de sa réunion du 15 septembre 2017, aux fonctions d'administrateur de Monsieur Philippe Diricq, en remplacement de Monsieur Harold Cazal, en raison de sa démission.

En conséquence, Monsieur Philippe Diricq exercera ses fonctions pour la durée du mandat de son prédécesseur restant à courir, soit jusqu'à l'issue de l'Assemblée tenue dans l'année 2021 appelée à statuer sur les comptes de l'exercice écoulé.

Sixième résolution - Ratification de la nomination provisoire de Monsieur Harold Cazal en qualité de censeur

L'Assemblée Générale ratifie la nomination, faite à titre provisoire par le Conseil d'Administration, lors de sa réunion du 15 septembre 2017, aux fonctions de censeur de Monsieur Harold Cazal, conformément à l'article 17 des statuts.

En conséquence, Monsieur Harold Cazal exercera ses fonctions pour une durée de six années, soit jusqu'à l'issue de l'Assemblée tenue dans l'année 2023 appelée à statuer sur les comptes de l'exercice écoulé.

Septième résolution - Approbation des éléments fixes, variables et exceptionnels composant la rémunération totale et les avantages de toute nature versés ou attribués au titre de l'exercice écoulé à Monsieur Eric Wuillai, Président Directeur Général

L'Assemblée Générale, statuant en application de l'article L.225-100 alinéa II du Code de commerce, approuve les éléments fixes, variables et exceptionnels composant la rémunération totale et les avantages de toute nature versés ou attribués au titre de l'exercice écoulé en raison de son mandat à Eric Wuillai, Président Directeur Général, tels que présentés dans le rapport sur le gouvernement d'entreprise page 17.

Huitième résolution - Approbation des principes et critères de détermination, de répartition et d'attribution des éléments fixes, variables et exceptionnels composant la rémunération totale et les avantages de toute nature attribuables au Président du Conseil d'Administration et Directeur Général et/ou tout autre dirigeant mandataire social

L'Assemblée Générale, statuant en application de l'article L.225-37-2 du Code de commerce, approuve les principes et les critères de détermination, de répartition et d'attribution des éléments fixes, variables et exceptionnels composant la rémunération totale et les avantages de toute nature attribuables, en raison de son mandat, au Président du Conseil d'Administration et Directeur Général et/ou tout autre dirigeant mandataire social, tels que présentés dans le rapport sur le gouvernement d'entreprise page 14.

Neuvième résolution - Autorisation à donner au Conseil d'Administration à l'effet de faire racheter par la société ses propres actions dans le cadre du dispositif de l'article L. 225-209 du Code de commerce

L'Assemblée Générale, connaissance prise du rapport du Conseil d'Administration, autorise ce dernier, pour une période de dix-huit mois, conformément aux articles L. 225-209 et suivants du Code de commerce, à procéder à l'achat, en une ou plusieurs fois aux époques qu'il déterminera, d'actions de la société dans la limite de 5 %, du nombre d'actions composant le capital social, le cas échéant ajusté afin de tenir compte des éventuelles opérations d'augmentation ou de réduction de capital pouvant intervenir pendant la durée du programme.

Cette autorisation met fin à l'autorisation donnée au Conseil d'Administration par l'Assemblée Générale du 7 juin 2017 dans sa neuvième résolution à caractère ordinaire.

Les acquisitions pourront être effectuées en vue :

- d'assurer l'animation du marché secondaire ou la liquidité de l'action CBo Territoria par l'intermédiaire d'un prestataire de service d'investissement au travers d'un contrat de liquidité conforme à la charte de déontologie de l'AMAFI admise par 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 à l'échange ou en paiement dans le cadre d'opérations éventuelles de croissance externe,
- d'assurer la couverture de plans d'options d'achat d'actions et/ou de plans d'actions attribuées gratuitement (ou plans assimilés) au bénéfice des salariés et/ou des mandataires sociaux du groupe ainsi que toutes allocations d'actions au titre d'un plan d'épargne d'entreprise ou de groupe (ou plan assimilé), au titre de la participation aux résultats de l'entreprise et/ou toutes autres formes d'allocation d'actions à des salariés et/ou des mandataires sociaux du groupe,
- d'assurer la couverture de valeurs mobilières donnant droit à l'attribution d'actions de la société dans le cadre de la réglementation en vigueur,

- de procéder à l'annulation éventuelle des actions acquises, conformément à l'autorisation conférée par l'Assemblée Générale des actionnaires en date du 7 juin 2017 dans sa dixième résolution à caractère extraordinaire.

Ces achats d'actions pourront être opérés par tous moyens, y compris par voie d'acquisition de blocs de titres, et aux époques que le Conseil d'Administration appréciera.

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 7 936 678,97 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 **:**

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

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

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

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

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

4) Décide que le montant d'augmentation de capital 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 cas d'ajustement, les droits des titulaires de droits ou valeurs mobilières donnant accès au capital de la Société.

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

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

réalisation et procéder à la modification corrélative des statuts.

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

Onzième résolution - Délégation de compétence à donner au Conseil d'Administration pour émettre des actions ordinaires donnant, le cas échéant, accès à des actions ordinaires ou à l'attribution de titres de créance (de la société ou d'une société du groupe), et/ou des valeurs mobilières donnant accès à des actions ordinaires (de la société ou une société du groupe), 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, 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 d'actions ordinaires donnant droit à l'attribution d'autres actions ordinaires ou de titres de créance,

   - et/ou de valeurs mobilières donnant accès à des actions ordinaires à émettre.

   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.

   Ce montant s'impute sur le montant nominal maximum des actions ordinaires susceptibles d'être émises en vertu de la seizième résolution.

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

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

b/ décide que si les souscriptions à titre irréductible, et le cas échéant à titre réductible, n'ont pas absorbé la totalité d'une émission visée au 1), le Conseil d'Administration pourra utiliser les facultés suivantes :

- limiter le montant de l'émission au montant des souscriptions, le cas échéant 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 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.

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

Douzième résolution - Délégation de compétence à donner au Conseil d'Administration pour émettre des actions ordinaires donnant, le cas échéant, accès à des actions ordinaires ou à l'attribution de titres de créance (de la société ou d'une société du groupe), et/ou des valeurs mobilières donnant accès à des actions ordinaires (de la société ou d'une société du groupe), avec suppression du droit préférentiel de souscription par offre au public 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. 225-148 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, 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 d'actions ordinaires donnant droit à l'attribution d'autres actions ordinaires ou de titres de créance,

   - et/ou de valeurs mobilières donnant accès à des actions ordinaires à émettre.

   Ces titres pourront être émis à l'effet de rémunérer des titres qui seraient apportés à la société dans le cadre d'une offre publique d'échange sur titres répondant aux conditions fixées par l'article L. 225-148 du Code de commerce.

   Conformément à l'article L. 228-93 du Code de commerce, les valeurs mobilières à émettre pourront donner accès à des actions ordinaires 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.

   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 cas d'ajustement, 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 seizième 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) Décide de supprimer le droit préférentiel de souscription des actionnaires aux actions ordinaires et aux valeurs mobilières donnant accès au capital et/ou à des titres de créance faisant l'objet de la présente résolution, en laissant toutefois au Conseil d'Administration la faculté de conférer aux actionnaires un droit de priorité, conformément à la loi.

5) Décide que la somme revenant, ou devant revenir, à la société pour chacune des actions ordinaires émises dans le cadre de la présente délégation de compétence, après prise en compte, en cas d'émission de bons autonomes de souscription d'actions, du prix d'émission desdits bons, sera au moins égale au minimum requis par les dispositions légales et réglementaires applicables au moment où le Conseil d'Administration mettra en œuvre la délégation.

6) Décide, en cas d'émission de titres appelés à rémunérer des titres apportés dans le cadre d'une offre publique d'échange, que le Conseil d'Administration disposera, dans les conditions fixées à l'article L. 225-148 du Code de commerce et dans les limites fixées ci-dessus, des pouvoirs nécessaires pour arrêter la liste des titres apportés à l'échange, fixer les conditions d'émission, la parité d'échange ainsi que, le cas échéant, le montant de la soulte en espèces à verser, et déterminer les modalités d'émission.

7) Décide que si les souscriptions n'ont pas absorbé la totalité d'une émission visée au 1/, le Conseil d'Administration pourra utiliser les facultés suivantes :

   - limiter le montant de l'émission au montant des souscriptions, 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 hauteur, le cas échéant, de la partie non utilisée, toute délégation antérieure ayant le même objet.

Treizième résolution - Délégation de compétence à donner au Conseil d'Administration pour émettre des actions ordinaires donnant, le cas échéant, accès à des actions ordinaires ou à l'attribution de titres de créance (de la société ou d'une société du groupe), et/ou des valeurs mobilières donnant accès à des actions ordinaires (de la société ou une société du groupe), avec suppression du droit préférentiel

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

L'Assemblée Générale, connaissance prise du rapport du Conseil d'Administration et du rapport spécial des commissaires aux comptes et conformément aux dispositions du Code de Commerce et notamment ses articles L.225-129-2, L 225-136 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 II de l'article L.411-2 du Code monétaire et financier, soit en euros, soit en monnaies étrangères ou en toute autre unité de compte établie par référence à un ensemble de monnaies :

   - d'actions ordinaires,

   - et/ou d'actions ordinaires donnant droit à l'attribution d'autres actions ordinaires ou de titres de créance,

   - et/ou de valeurs mobilières donnant accès à des actions ordinaires à émettre,

   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 €, 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 cas d'ajustement, 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 seizième 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 au moins égale au minimum requis par les dispositions légales et réglementaires applicables au moment où le Conseil d'Administration mettra en œuvre la délégation.

6) Décide que si les souscriptions n'ont pas absorbé la totalité d'une émission visée au 1/, le Conseil d'Administration pourra utiliser les facultés suivantes :

   - limiter le montant de l'émission au montant des souscriptions, 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 hauteur, le cas échéant, de la partie non utilisée, toute délégation antérieure ayant le même objet.

Quatorzième résolution – Autorisation d'augmenter le montant des émissions en cas de demandes excédentaires

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 donnant accès au capital décidées en application des onzième à treizième 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, lorsque le Conseil d'Administration constate une demande excédentaire.

Quinzième résolution - 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 à des titres de capital à émettre de la Société au profit des adhérents à un ou plusieurs plans d'épargne entreprise ou de groupe établis par la Société et/ou les entreprises françaises ou étrangères qui lui sont liées dans les conditions de l'article L.225-180 du Code de commerce et de l'article L.3344-1 du Code du travail.

2) Supprime en faveur de ces personnes le droit préférentiel de souscription aux actions qui pourront être émises en vertu de la présente délégation.

3) Fixe à vingt-six mois à compter de la présente Assemblée la durée de validité de cette délégation.

4) Limite le montant nominal maximum de la ou des augmentations pouvant être réalisées par utilisation de la présente 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 seizième résolution. A 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 cas d'ajustement, 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 20 %, ou de 30 % lorsque la durée d'indisponibilité prévue par le plan en application des articles L. 3332-25 et L. 3332-26 du Code du travail est supérieure ou égale à dix ans, à la moyenne des premiers cours côtés de l'action lors des 20 séances de bourse précédant la décision du Conseil d'Administration relative à l'augmentation de capital et à l'émission d'actions correspondante, ni supérieur à cette moyenne.

6) Décide, en application des dispositions de l'article L.3332-21 du Code du travail, que le Conseil d'Administration pourra prévoir l'attribution aux bénéficiaires définis au premier paragraphe ci-dessus, à titre gratuit, d'actions à émettre ou déjà émises ou d'autres titres donnant accès au capital de la Société à émettre ou déjà émis, au titre (i) de l'abondement qui pourra être versé en application des règlements de plans d'épargne d'entreprise ou de groupe, et/ou (ii), le cas échéant, de la décote.

7) Prend acte que cette délégation prive d'effet, 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.

Seizième résolution - Limitation globale des plafonds des délégations prévues aux 11ème à 13ème et 15ème 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 onzième, douzième, treizième et quinzième 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.

Dix-septième résolution - Autorisation à donner au Conseil d'Administration en vue d'octroyer des options de souscription et/ou d'achat d'actions aux membres du personnel salarié (et/ou certains mandataires sociaux)

L'Assemblée Générale, connaissance prise du rapport du Conseil d'Administration et du rapport spécial des commissaires aux comptes :

1) Autorise le Conseil d'Administration, dans le cadre des dispositions des articles L. 225-177 à L. 225-185 du Code de commerce, à consentir en une ou plusieurs fois, au profit des bénéficiaires ci-après indiqués, des options donnant droit à la souscription d'actions nouvelles de la société à émettre à titre d'augmentation de capital ou à l'achat d'actions existantes de la société provenant de rachats effectués dans les conditions prévues par la loi.

2) Fixe à trente-huit mois à compter du jour de la présente Assemblée Générale la durée de validité de la présente autorisation.

3) Décide que les bénéficiaires de ces options ne pourront être que :

   - d'une part, les salariés ou certains d'entre eux, ou certaines catégories du personnel, de la société CBo Territoria et, le cas échéant, des sociétés ou groupements d'intérêt économique qui lui sont liés dans les conditions de l'article L. 225-180 du Code de commerce ;

- d'autre part, les mandataires sociaux qui répondent aux conditions fixées par l'article L. 225-185 du Code de commerce.

4) Le nombre total des options pouvant être octroyées par le Conseil d'Administration au titre de la présente autorisation ne pourra donner droit à souscrire ou à acheter un nombre d'actions supérieur à 3 % du capital social existant au jour de la présente Assemblée.

5) Décide que le prix de souscription et/ou d'achat des actions par les bénéficiaires sera fixé le jour où les options seront consenties par le Conseil d'Administration et ne pourra être inférieur à 95 % de la moyenne des cours cotés aux vingt dernières séances de Bourse précédant ce jour.

6) Décide qu'aucune option ne pourra être consentie :

   - ni dans le délai de dix séances de bourse précédant et suivant la date à laquelle les comptes consolidés sont rendus publics,
   - ni dans le délai compris entre la date à laquelle les organes sociaux de la société ont connaissance d'une information qui, si elle était rendue publique, pourrait avoir une incidence significative sur le cours des titres de la société, et la date postérieure de dix séances de bourse à celle où cette information est rendue publique,
   - moins de vingt séances de bourse après le détachement des actions d'un coupon donnant droit à un dividende ou à une augmentation de capital.

7) Prend acte de ce que la présente autorisation comporte, au profit des bénéficiaires des options de souscription d'actions, renonciation expresse des actionnaires à leur droit préférentiel de souscription aux actions qui seront émises au fur et à mesure des levées d'options.

8) Délègue tous pouvoirs au Conseil d'Administration pour fixer les autres conditions et modalités de l'attribution des options et de leur levée et notamment pour :

   - fixer les conditions dans lesquelles seront consenties les options et arrêter la liste ou les catégories de bénéficiaires tels que prévus ci-dessus ; fixer, le cas échéant, les conditions d'ancienneté et de performance que devront remplir ces bénéficiaires ; décider des conditions dans lesquelles le prix et le nombre des actions devront être ajustés notamment dans les hypothèses prévues aux articles R. 225-137 à R. 225-142 du Code de commerce ;
   - fixer la ou les périodes d'exercice des options ainsi consenties, étant précisé que la durée des options ne pourra excéder une période de 10 ans, à compter de leur date d'attribution ;
   - prévoir la faculté de suspendre temporairement les levées d'options pendant un délai maximum de trois mois en cas de réalisation d'opérations financières impliquant l'exercice d'un droit attaché aux actions ;
   - le cas échéant, procéder aux acquisitions des actions nécessaires dans le cadre du programme de rachat d'actions et les affecter au plan d'options,
   - accomplir ou faire accomplir tous actes et formalités à l'effet de rendre définitive la ou les augmentations de capital qui pourront, le cas échéant, être réalisées en vertu de l'autorisation faisant l'objet de la présente résolution ; modifier les statuts en conséquence et généralement faire tout ce qui sera nécessaire ;
   - sur sa seule décision et s'il le juge opportun, imputer les frais des augmentations du capital social sur le montant des primes afférentes à ces augmentations et prélever sur ce montant les sommes nécessaires pour porter la réserve légale au dixième du nouveau capital après chaque augmentation.

Prend acte que la présente autorisation prive d'effet, à hauteur, le cas échéant, de la partie non utilisée toute autorisation antérieure ayant le même objet.

Dix-huitième résolution - Autorisation à donner au Conseil d'Administration en vue d'attribuer gratuitement des actions aux membres du personnel salarié et/ou certains mandataires sociaux

L'Assemblée Générale, connaissance prise du rapport du Conseil d'Administration et du rapport spécial des commissaires aux comptes, autorise le Conseil d'Administration, à procéder, en une ou plusieurs fois, conformément aux articles L. 225-197-1 et L. 225-197-2 du Code de commerce, à l'attribution d'actions ordinaires de la société, existantes ou à émettre, au profit :

- des membres du personnel salarié de la société ou des sociétés qui lui sont liées directement ou indirectement au sens de l'article L. 225-197-2 du Code de commerce,
- et/ou des mandataires sociaux qui répondent aux conditions fixées par l'article L. 225-197-1 du Code de commerce.

Le nombre total d'actions attribuées gratuitement au titre de la présente autorisation ne pourra dépasser 1 % du capital social au jour de la présente Assemblée.

L'attribution des actions aux bénéficiaires sera définitive au terme d'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.

Par exception, l'attribution définitive interviendra avant le terme de la période d'acquisition en cas d'invalidité du bénéficiaire correspondant au classement dans la deuxième et la troisième des catégories prévues à l'article L. 341-4 du Code de la sécurité sociale.

Tous pouvoirs sont conférés au Conseil d'Administration à l'effet de :

- fixer les conditions et, le cas échéant, les critères d'attribution et conditions de performance des actions ;
- déterminer l'identité des bénéficiaires ainsi que le nombre d'actions attribuées à chacun d'eux ;
- le cas échéant :
  - constater l'existence de réserves suffisantes et procéder lors de chaque attribution au virement à un compte de réserve indisponible des sommes nécessaires à la libération des actions nouvelles à attribuer,
  - décider, le moment venu, la ou les augmentations de capital par incorporation de réserves, primes ou bénéfices corrélative(s) à l'émission des actions nouvelles attribuées gratuitement,
  - procéder aux acquisitions des actions nécessaires dans le cadre du programme de rachat d'actions et les affecter au plan d'attribution,
  - déterminer les incidences sur les droits des bénéficiaires, des opérations modifiant le capital ou susceptibles d'affecter la valeur des actions attribuées et réalisées pendant la période d'acquisition et, en conséquence, modifier ou ajuster, si nécessaire, le nombre des actions attribuées pour préserver les droits des bénéficiaires ;
  - décider de fixer ou non une obligation de conservation à l'issue de la période d'acquisition et le cas échéant en déterminer la durée et prendre toutes mesures utiles pour assurer son respect par les bénéficiaires ;

- et, généralement, faire dans le cadre de la législation en vigueur tout ce que la mise en œuvre de la présente autorisation rendra nécessaire.

La présente autorisation emporte de plein droit renonciation des actionnaires à leur droit préférentiel de souscription aux actions nouvelles émises par incorporation de réserves, primes et bénéfices.

Elle est donnée pour une durée de trente-huit mois à compter du jour de la présente Assemblée.

Elle prive d'effet, à hauteur, le cas échéant, de la partie non utilisée, toute autorisation antérieure ayant le même objet.

Dix-neuvième résolution - Mise en harmonie des articles 20, 23 et 25 des statuts

L'Assemblée Générale, après avoir pris connaissance du rapport du Conseil d'Administration, décide :

- de mettre en harmonie les statuts avec les dispositions des articles L. 225-47 et L. 225-53 du Code de commerce, telles que modifiés par la loi n°2016-1691 du 9 décembre 2016 ;
- de modifier en conséquence et comme suit les deux premières phrases du premier alinéa de l'article 20 des statuts :

« Le Conseil élit parmi ses membres un Président, qui est obligatoirement une personne physique, pour une durée qui ne peut excéder celle de son mandat d'administrateur. Il détermine sa rémunération, dans les conditions prévues par la loi. »

- de modifier en conséquence et comme suit la dernière phrase du dernier alinéa de l'article 23 des statuts :

« Le Conseil fixe le montant et les modalités de la rémunération du directeur général et du ou des directeurs généraux délégués, dans les conditions prévues par la loi. »

- de mettre en harmonie les statuts avec les dispositions de l'article R. 225-33 du Code de commerce, telles que modifié par Décret n°2017-340 du 16 mars 2017 ;
- de modifier en conséquence et comme suit la dernière phrase du dernier alinéa de l'article 25 des statuts, le reste de l'article demeurant inchangé :

« Le Conseil d'Administration répartit librement entre ses membres la somme globale allouée aux administrateurs sous forme de jetons de présence, le cas échéant, dans les conditions prévues par la loi. »

Vingtième résolution – Réduction de la durée des mandats d'administrateurs de 6 à 4 ans – Modification corrélative de l'article 18 des statuts

L'Assemblée Générale, après avoir pris connaissance du rapport du Conseil d'Administration, décide :

- de réduire la durée des mandats d'administrateurs de 6 à 4 ans, et d'adapter en conséquence la durée dérogatoire prévue pour permettre la mise en œuvre ou le maintien de l'échelonnement des mandats,
- de modifier en conséquence et comme suit le premier alinéa de l'article 18 des statuts, le reste de l'article demeurant inchangé :

« La durée des fonctions des administrateurs est de 4 années expirant à l'issue de la réunion de l'Assemblée Générale ordinaire des actionnaires ayant statué sur les comptes de l'exercice écoulé et tenue dans l'année au cours de laquelle expire le mandat. Par exception

et afin de permettre exclusivement la mise en œuvre ou le maintien de l'échelonnement des mandats, l'Assemblée Générale ordinaire pourra nommer un ou plusieurs membres du Conseil d'Administration pour une durée de trois années. Tout administrateur sortant est rééligible. »

Vingt-et-unième résolution – Dissociation de la limite d'âge du Directeur Général et des Directeurs Généraux Délégués de celle du Président du Conseil d'Administration – Modification corrélative de l'article 23 des statuts

L'Assemblée Générale, après avoir pris connaissance du rapport du Conseil d'Administration, décide :

- de dissocier la limite d'âge du Directeur Général et des Directeurs généraux délégués de celle du Président du Conseil d'Administration,
- de modifier en conséquence et comme suit le quatrième alinéa de l'article 23 des statuts :

« Lorsque la direction générale n'est pas assumée par le Président du Conseil d'Administration, le Conseil d'Administration nomme un directeur général, qui ne doit pas avoir atteint l'âge de 70 ans. Lorsqu'il a atteint cet âge, il est réputé démissionnaire d'office. »

- de modifier en conséquence et comme suit la deuxième phrase du septième alinéa de l'article 23 des statuts, le reste de l'article demeurant inchangé :

« (…) La limite d'âge fixée pour les fonctions de directeur général s'applique aussi aux directeurs généraux délégués. (…) »

Vingt-deuxième résolution - Elévation de la limite d'âge du Président du Conseil d'Administration – Modification corrélative de l'article 20 des statuts

L'Assemblée Générale, après avoir pris connaissance du rapport du Conseil d'Administration, décide :

- d'élever la limite d'âge du Président du Conseil d'Administration, en la portant de 70 à 75 ans,
- de modifier en conséquence et comme suit les deux dernières phrases du premier alinéa de l'article 20 des statuts, le reste de l'article demeurant inchangé :

« (…) Le Président du Conseil ne doit pas avoir atteint l'âge de 75 ans. Lorsqu'il a atteint cet âge, il est réputé démissionnaire d'office. »

Vingt-troisième résolution - Pouvoirs pour les formalités

L'Assemblée Générale donne tous pouvoirs au porteur d'un exemplaire, d'une copie ou d'un extrait du présent procès-verbal à l'effet d'accomplir toutes les formalités de dépôt et de publicité requises par la loi.