

RAPPORT ANNUEL

09





RAPPORT ANNUEL 09

- 01** Activités et résultats page 02

- 02** Rapport de gestion page 24

- 03** Comptes consolidés page 50

- 04** Comptes sociaux page 92

- 05** Rapports des Commissaires
aux comptes page 112

- 06** Ordre du jour de l'Assemblée Générale
et projet de résolutions page 120



L'année 2009 a été marquée par une croissance des activités de la société sans précédent, traduite par un triplement du chiffre d'affaires et du résultat des activités, et ce malgré un contexte économique difficile.

Cette performance constitue le fruit de la stratégie gagnante engagée dès 2007, et énoncée à l'occasion de l'augmentation de capital réussie en décembre 2007 grâce à la confiance de nos actionnaires. Cette opération a doté l'entreprise des moyens financiers nécessaires pour poursuivre sereinement son projet de développement.

Le département de La Réunion restera pour les 20 ans à venir un territoire porteur compte tenu des besoins immobiliers importants générés par une économie soutenue et une forte croissance démographique avec plus de 10 000 nouveaux résidents à loger chaque année. Au niveau législatif, le dernier dispositif (LODEOM) fixe depuis mai 2009 un nouveau cadre pour les aides à l'investissement outre-mer qui intègre les Dom de manière pérenne dans les dispositions fiscales nationales. Ce nouveau cadre juridique et financier, couplé à nos valeurs de Groupe « professionnel, transparent et responsable », a rétabli la confiance des acquéreurs de logements. Par ailleurs, les possibilités offertes aux bailleurs sociaux d'acquérir des programmes immobiliers

auprès d'opérateurs privés nous ont permis de signer en septembre 2009 un accord-cadre visant à la réalisation et la vente de 1 200 logements sociaux sur les cinq années à venir.

2009, c'est également l'aboutissement des procédures administratives sur nos principales opérations d'aménagement qui nous donne une visibilité renforcée. Cela nous permet désormais d'aménager près de 150 nouveaux hectares de terrains, et libère ainsi un potentiel de plus de 3 000 logements et 80 000 m² d'immobilier professionnel à construire sur les cinq années à venir pour la plus grande satisfaction des Réunionnais et de l'économie locale. Les équipes opérationnelles ont su anticiper et mettre à profit ces nouvelles opportunités grâce à leur réactivité ; elles poursuivent leur mission avec détermination et professionnalisme. Qu'elles en soient félicitées.

CBo Territoria confirme ainsi son positionnement d'acteur global de l'immobilier. A la fois aménageur, promoteur, investisseur et gestionnaire, le Groupe inscrit résolument son action dans la durée. Nous nous adaptons en permanence à nos marchés et aux opportunités qu'ils offrent. En retour, ces marchés témoignent de leur reconnaissance pour l'expertise de l'entreprise au travers du succès de notre offre immobilière :

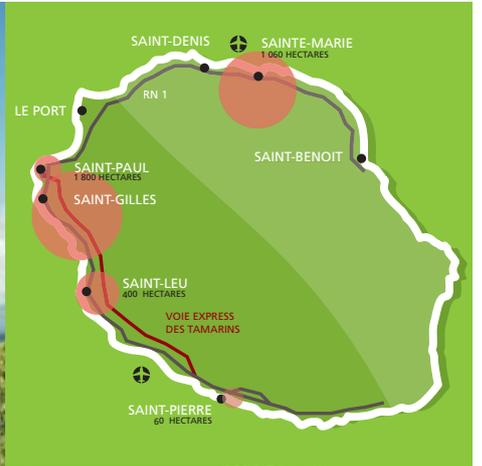
le « bien vivre ensemble » est notre marque de fabrique. Elle prend toute sa mesure dans les « quartiers à vivre » ou les « quartiers d'affaires » que nous réalisons.

2009, c'est aussi une gouvernance renforcée : à la fois par la nomination de quatre administrateurs supplémentaires et par la mise en place, au sein du Conseil d'Administration, de deux comités spécialisés. Le Comité d'Audit et le Comité des Nominations, Rémunérations et de la Gouvernance permettent déjà au Conseil d'Administration d'approfondir ses réflexions et d'éclairer ses décisions. Jacques de Chateaufieux, après avoir tracé le chemin et doté l'entreprise des moyens de son développement, a décidé, compte tenu de ses nouvelles responsabilités, de passer le relais de la présidence ; il continuera néanmoins à accompagner la vie de l'entreprise dans le cadre de son mandat de Censeur.

C'est avec beaucoup de fierté, de reconnaissance, conscients de nos responsabilités et forts d'une gouvernance renforcée, du professionnalisme des équipes et de la confiance des actionnaires que nous poursuivrons le développement de l'entreprise.

Eric Wuillai
Président Directeur Général





1 - Alambic - La Mare (Sainte-Marie)
 2 - Foncier Zac Beauséjour (Sainte-Marie)
 3 - O'Malley - Parc de la Poudrière (Saint-Paul)
 4 - Parcelles à vendre - Mont Roquefeuil (Saint-Gilles)
 5 - Cuves de La Mare - La Mare (Sainte-Marie)



CBo Territoria en bref

Société cotée sur le marché Alternext de la Bourse de Paris depuis mai 2005, CBo Territoria est un acteur global de l'immobilier sur le département de La Réunion. Positionné sur des marchés porteurs, le Groupe opère sur plusieurs métiers avec une offre produits particulièrement diversifiée. En cinq ans d'existence, CBo Territoria est devenu l'acteur de référence de l'immobilier à La Réunion.

Un patrimoine foncier exceptionnel

Propriétaire d'un patrimoine de 3 200 hectares, CBo Territoria dispose d'un avantage concurrentiel unique sur un territoire où le foncier aménagé et disponible constitue une ressource rare.

Ces réserves foncières étendues sont particulièrement bien situées et desservies par les principaux axes structurants de La Réunion. Elles se trouvent majoritairement à proximité des pôles de développement économique et urbain de Saint-Denis (chef-lieu et capitale administrative et économique, au Nord), de la ville du Port (point d'entrée de toutes les importations, au Nord-Ouest) et de Saint-Pierre (capitale du Sud, micro-région en fort développement). Une part importante de ce foncier se trouve sur la commune de Saint-Paul, au cœur de la zone touristique balnéaire de Saint-Gilles.

Une intervention dès l'amont de la chaîne de création de valeur des marchés immobiliers

Opérateur foncier privé structurant l'espace, CBo Territoria aménage en collaboration avec les acteurs publics des quartiers résidentiels et des zones d'activités économiques au sein d'opérations d'aménagement situées sur des sites

stratégiques. Intégrant une vision globale d'ensemblier, CBo Territoria valorise son foncier en viabilisant les terrains et se développe en tant que Promoteur et Foncière par le biais de programmes immobiliers adaptés et diversifiés. Ce positionnement unique, permettant à la fois de pondérer les effets de cycle et de présenter une offre sans concurrence, constitue un facteur clé de différenciation.

CBo Territoria opère sur deux métiers

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

CBo Territoria développe ses opérations immobilières selon deux axes stratégiques

- **Réaliser une partie du capital foncier**
Cet axe stratégique 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 nécessaire pour 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 dans l'immobilier professionnel offrant un niveau élevé de rentabilité.

CBo Territoria renforce sa visibilité commerciale avec deux marques

- **CBo Habitat pour l'immobilier résidentiel**
 - **CBo Entreprise pour l'immobilier professionnel**
- Et sa filiale dédiée, CBo Gestion Immobilière, gère ses actifs patrimoniaux.



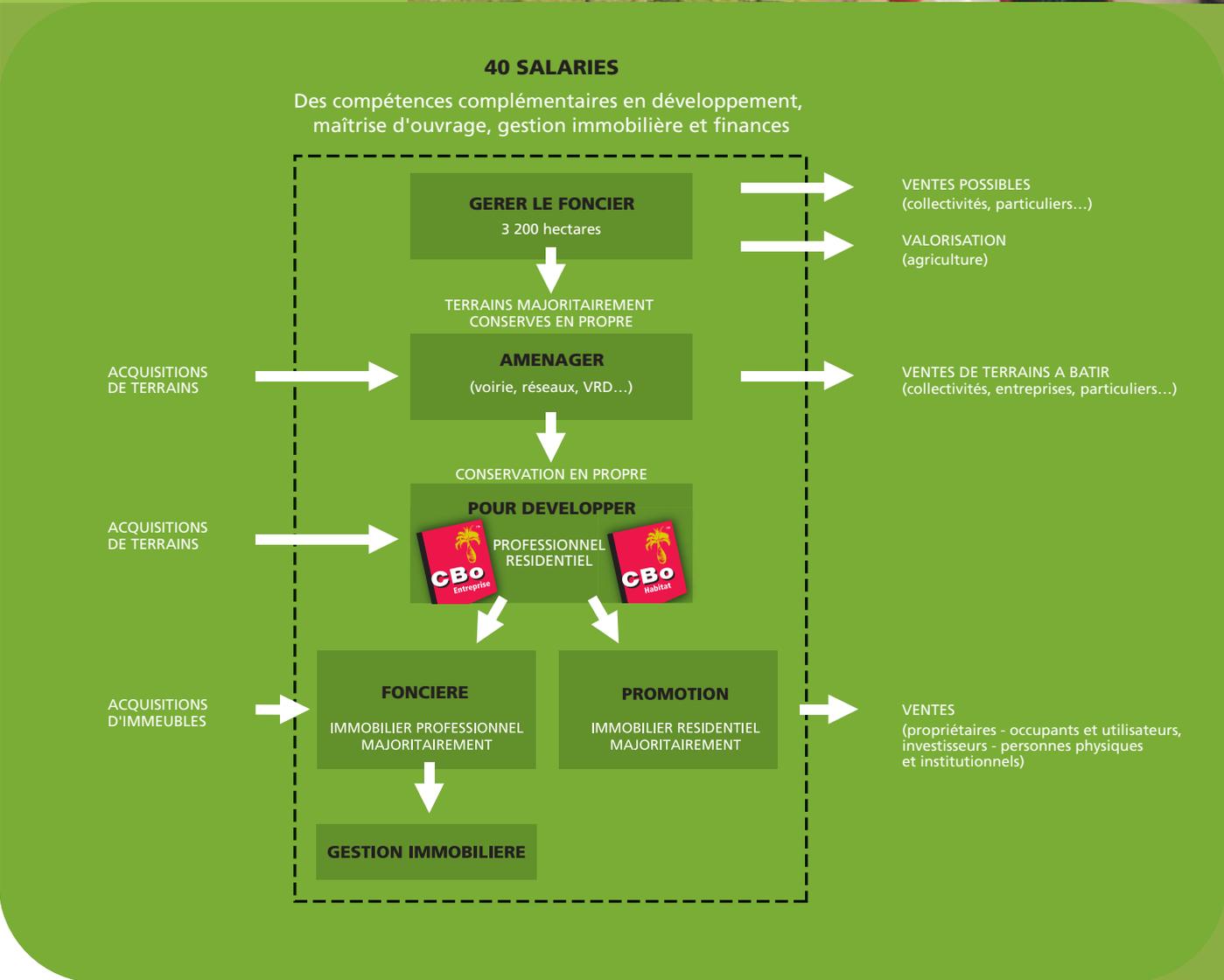
Valeur totale des actifs patrimoniaux : 205,5 M€

+12%



Capitaux propres

109M€



- 1 - La Poste - Mont Roquefeuil (Saint-Gilles)
- 2 - Libertalia 2 - Parc de la Poudrière (Saint-Paul)
- 3/7 - Le Cabestan - Parc de la Poudrière (Saint-Paul)
- 4 - Les Cuves de La Mare - La Mare (Sainte-Marie)
- 5 - Concession automobile CMM (Saint-Denis)
- 6 - Quartier d'affaires - La Mare (Sainte-Marie)



+165%

Résultat
des activités :
16,9 M€

Métiers

Propriétaire foncier, CBo Territoria

- Gère ses terrains (3 200 hectares) et les aménage pour les rendre constructibles ;
- Développe des opérations immobilières diversifiées, à vocation patrimoniale pour son propre compte, et en promotion pour le compte de tiers ;
- Assure la gestion immobilière de ses actifs patrimoniaux.

Stratégie

Réaliser une partie du capital foncier

- valorisé par des opérations de promotion immobilière, en logements et terrains à bâtir,
- renforçant ainsi la capacité de financement afin de

Développer un patrimoine locatif rentable

- majoritairement dans le secteur de l'immobilier professionnel,
- conformément à la vocation de Foncière de CBo Territoria.

Activité 2009

- Très fort développement des ventes en promotion immobilière (x 4,4)
- Poursuite de la croissance des revenus locatifs (+ 39 %)
- Nouvelle revalorisation des actifs patrimoniaux (+ 5 %)
- Aménagement en cours sur 150 hectares de terrains

Chiffres clés 2009

Chiffre d'affaires :	59,9 M€ (x 2,9)
Résultat des activités :	16,9 M€ (+ 165 %)
Résultat opérationnel :	27,8 M€ (+ 36 %)
Résultat net Part du Groupe :	15,2 M€ (+ 10 %)
Cash flow courant :	13,0 M€ (x 4)
Valeur totale des actifs patrimoniaux :	205,5 M€ (+ 12 %)
Endettement net :	46 % des actifs immobiliers
Trésorerie nette disponible :	13,0 M€

Perspectives

- Poursuite du développement du chiffre d'affaires en Promotion avec un objectif de doublement d'ici fin 2011
- Objectif de revenus locatifs 2010 de 10 M€ (+ 14 %)
- Augmentation du cash flow généré participant à la poursuite du développement
- Portefeuille d'opérations sur des terrains maîtrisés, offrant une réelle visibilité sur les années à venir

Valeurs

- Engagement dans le développement durable, traduit par des actions concrètes
- Transparence, Professionnalisme, Responsabilité

Promotion : activité et perspectives

Conformément à ses orientations stratégiques, CBo Territoria développe prioritairement ses opérations de promotion immobilière sur le secteur de l'immobilier résidentiel avec une offre diversifiée en logements et terrains à bâtir.

Livraison en 2009 de 146 logements en promotion

La totalité des opérations en cours de travaux a fait l'objet d'un achèvement en fin d'année 2009, pour un total de 146 logements livrés sur quatre opérations. Par ses premières livraisons significatives, CBo Territoria confirme sa vocation de promoteur en immobilier résidentiel affichée en 2007. Ces livraisons ont concerné les résidences Cabestan (42 logements), O'Malley (55 logements) et Libertalia 2 (15 villas) destinées majoritairement à des investisseurs particuliers via les réseaux commerciaux adaptés, et la résidence Cassandra (34 logements) commercialisée en totalité auprès de l'Association Foncière Logement, matérialisant la confiance d'un investisseur institutionnel dans les produits développés par le Groupe. Ces réalisations signent également l'achèvement du Quartier de la Poudrière à Saint-Paul, véritable quartier à vivre entièrement conçu et aménagé par CBo Territoria sur lequel près de 400 logements ont été construits.

Forte progression du chiffre d'affaires généré en promotion immobilière résidentielle (23,5 M€)

Le chiffre d'affaires de la promotion immobilière sur le secteur résidentiel, généré par les ventes réalisées sur ces quatre opérations, a atteint 23,5 M€ en 2009, contre un chiffre d'affaires 2008 limité à 4,6 M€.

Le prix moyen de vente s'est élevé à 3 200 € TTC / m² de surface utile.

Sur ces 146 logements achevés en 2009, le nombre de logements dont la vente n'était pas

encore actée au 31/12/2009 est limité à 25 unités, dont 16 faisaient l'objet d'un contrat de réservation, pour une offre disponible réduite à 9 logements.

Ventes de terrains à bâtir : dynamique et opportunités

Les ventes de terrains à bâtir ont généré un chiffre d'affaires total de 22,5 M€ en 2009, contre 3,6 M€ en 2008.

Le chiffre d'affaires réalisé sur les ventes de parcelles individuelles destinées à l'habitat s'est élevé à 6,6 M€ pour 30 parcelles vendues, initiant une dynamique à poursuivre par le développement de l'offre en 2010. Les cessions de grands terrains, pour l'essentiel issus des opérations en zone d'aménagement concerté, ont représenté un chiffre d'affaires de 15,5 M€ ; répondant à une double logique d'aménagement et d'opportunité, ces ventes sont réalisées auprès de clients du secteur privé (6,4 M€), du secteur associatif (3,7 M€) et du secteur public (5,5 M€).

Une marge nette des activités en promotion immobilière de 13,0 M€

Le chiffre d'affaires total des activités en promotion immobilière atteint 47,6 M€ en 2009 contre 10,8 M€ en 2008 (x 4,4), matérialisant le véritable développement de cette activité. La marge nette générée s'est élevée à 13,0 M€, pour un taux de marge moyen de 27 %. Ce niveau global de marge est fortement abondé par l'activité de ventes de terrains génératrice d'un niveau de marge structurellement supérieur, mais aussi et de façon générale, par le coût modéré des terrains intégrés aux opérations et résultant du processus interne de mise à disposition du foncier disponible détenu par le Groupe.

Facteurs clés de succès

Le développement des ventes en promotion immobilière est porté par deux facteurs clés de succès : la qualité et la diversité de l'offre d'une part, les réseaux de commercialisation d'autre part.

1



1 - Libertalia 2 - Parc de la Poudrière (Saint-Paul)
2/4 - O'Malley - Parc de la Poudrière (Saint-Paul)
3 - Cassandra - Parc de la Poudrière (Saint-Paul)

2



Chiffre d'affaires
total Promotion

47,6 M€

Marge : 13,0 M€



3

4





1 - Le Carré des Lataniers - Beauséjour (Sainte-Marie)
2 - Plan masse Vert Lagon (Saint-Gilles)
3 - Résidence des Hippocampes - Vert Lagon (Saint-Gilles)

Les opérations 2009 et les projets illustrent la diversité de l'offre développée par CBo Territoria : logements collectifs, maisons en bande, individuelles ou jumelées, parcelles de terrains à bâtir, ponctuellement des opérations en immobilier d'entreprise, l'ensemble sur différents sites. Elles démontrent également l'adaptation des produits aux différents segments de clientèle : investisseurs en défiscalisation, propriétaires occupants et utilisateurs, institutionnels. La mise en place en 2008 de réseaux de commercialisation, métropolitains et locaux, étendus, et l'établissement de liens privilégiés avec des opérateurs institutionnels, se concrétisent par les ventes réalisées en 2009, des contacts fructueux et une forte visibilité commerciale pour les projets à venir.

Un cadre favorable et une visibilité renforcée pour la poursuite du développement

L'évolution des mécanismes d'incitation à l'investissement immobilier en outre-mer français a été entérinée dans le cadre de la LODEOM (Loi pour le Développement Economique de l'Outre-Mer) votée en mai 2009. La Loi Girardin de défiscalisation à l'Impôt

sur le Revenu des Personnes Physiques voit sa disparition organisée de façon progressive, avec un dispositif valable jusqu'en 2012 offrant de réelles opportunités pour les impositions les plus importantes. En parallèle, la Loi Scellier Dom est entrée en vigueur offrant l'avantage de la visibilité d'un dispositif fonctionnant sur les mêmes principes que celui en vigueur en Métropole, permettant notamment de viser une cible plus large, avec un régime nettement plus attractif (taux de défiscalisation porté à 40 % en outre-mer contre 25 % en Métropole). La coexistence de ces deux régimes sur les années 2010-2012 élargit encore le potentiel d'acquéreurs.

Par ailleurs, sur le secteur de la promotion immobilière à destination du secteur social, CBo Territoria a signé en septembre 2009 un accord-cadre avec le principal bailleur social local en vue de la réalisation et vente en VEFA de 1 200 logements, à construire sur la période 2010-2013 sur des terrains identifiés et propriété du Groupe. Ces opérations en VEFA, soutenues par la forte demande des bailleurs sociaux et visant un rythme de 300 logements par an, seront réalisées avec des niveaux de marge compatibles avec les mécanismes de financement du logement ; elles permettront également d'accélérer le développement des nouveaux quartiers.

Des projets pour 2010 portant sur près de 450 logements

CBo Territoria a engagé en 2009 l'étude de nouveaux projets en promotion immobilière résidentielle portant sur près de 450 logements, à développer au sein de ses opérations d'aménagement sur des secteurs à forte demande. Sous réserve des permis de construire restant à obtenir et de l'atteinte des objectifs de pré-commercialisation avant lancement des opérations en phase Travaux, le potentiel de logements en promotion immobilière à démarrer en 2010 atteint ainsi 450 logements (200 logements en promotion immobilière privée et 250 logements en promotion immobilière sociale). La pré-commercialisation démarrée dès fin 2009 sur trois opérations situées à Vert Lagon pour un total de 91 logements, enregistre d'ores et déjà de très bons résultats.

Opérations de lotissement et ventes de terrains à bâtir

Sur une île où l'offre en terrains à bâtir est limitée, CBo Territoria intervient sur ce marché en intégrant des opérations de lotissement dans chacune de ses zones d'aménagement. L'offre nouvelle intégrera ainsi 175 parcelles « prêtes à bâtir » d'ici fin 2011, notamment sur les zones de Vert Lagon (45 parcelles, commercialisées depuis fin 2009), Cap Austral (70 parcelles) et Beauséjour (50 parcelles). La commercialisation, réalisée par tranche, a démarré au premier semestre 2010 (et pour Vert Lagon dès fin 2009), pour des ventes à conclure sur le second semestre 2010 et l'année 2011, permettant de dégager rapidement du cash flow.

Une activité complémentaire en immobilier d'entreprise

A Savanna / Saint-Paul, CBo Territoria développe l'opération La Balance, opération mixte (centre médical, commerces, bureaux) de 5 400 m² de surface utile. Proposée à la vente et enregistrant un niveau de pré-commercialisation de plus de 50 %, elle représente un chiffre d'affaires potentiel de 15,5 M€ ; les travaux ont démarré en décembre 2009 pour un achèvement prévu en mars 2011. Sur la zone du Portail, CBo Territoria propose

à la vente des parcelles pour PME et un projet de bureaux. Ces réalisations complémentaires dans le domaine de l'immobilier professionnel illustrent la stratégie d'opportunité et d'arbitrage conduite par CBo Territoria.

Un potentiel de développement assuré sur le secteur résidentiel

Les besoins en logement demeurent très importants à La Réunion du fait de la pression démographique avec près de 200 000 habitants de plus à l'horizon 2030. Dans ce contexte, CBo Territoria poursuit l'étude et le développement de zones d'aménagement concerté à vocation résidentielle de grande envergure. A Sainte-Marie, la Zac Beauséjour s'étend sur 78 hectares (dont 68 hectares en propriété CBo Territoria) et bénéficie de la proximité de Saint-Denis, chef-lieu du Département, pour un potentiel de 2 000 logements à construire sur 10 ans. A Saint-Gilles, sur la côte balnéaire, l'opération Vert Lagon se développe sur 9 hectares pour un potentiel de plus de 300 logements. A Saint-Pierre, capitale du Sud, la Zac Cap Austral s'étend sur 32 hectares et le projet comprend l'implantation de près de 700 logements sur 10 ans. Ces trois opérations d'aménagement, entrées en phase Travaux au 4^{ème} trimestre 2009, permettent la mise à disposition de terrains dès le 1^{er} semestre 2010. A Saint-Leu, dans l'Ouest, la Zac Roche Café s'étend sur 14 hectares, 350 logements sont prévus et le lancement des travaux d'aménagement est prévu au second semestre 2010.

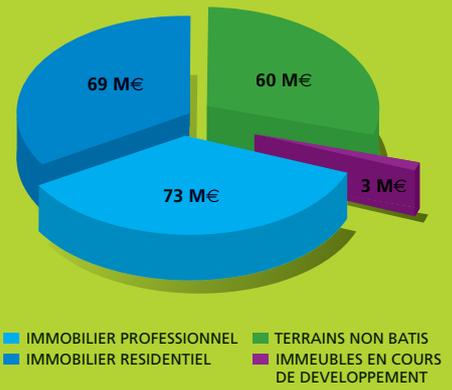
Chaque opération prévoit une offre de logements adaptée, une mixité avec du logement social ainsi que les équipements publics, commerces et services nécessaires au bon vivre au sein de ces nouveaux quartiers.

Au-delà de ces principales opérations, CBo Territoria étudie également d'autres projets plus en amont. L'avancement administratif et opérationnel de chacune de ces opérations d'aménagement est à la fois source de valorisation et de développement de la promotion immobilière résidentielle, alors que la propriété des terrains d'assiette permet une gestion sereine en matière d'engagement des opérations immobilières et génère un niveau de marge sécurisée par un coût du foncier modéré.

- 1 - Neptune - Mont Roquefeuil (Saint-Gilles)
- 2 - Alambic - La Mare (Sainte-Marie)
- 3 - Les Cuves de La Mare - La Mare (Sainte-Marie)



DES ACTIFS PATRIMONIAUX DE 205 M€



Foncière : activité et perspectives

Développeur, investisseur et gestionnaire d'un patrimoine d'immobilier professionnel et résidentiel, CBo Territoria a vocation à renforcer son profil de société Foncière notamment sur le secteur de l'immobilier professionnel.

Livraison de 7 500 m² de locaux professionnels

L'année 2009 a enregistré la livraison de 7 500 m² de nouveaux locaux professionnels, pour une valeur totale de 15,5 M€ et des loyers annuels potentiels de 1,4 M€. La première tranche de l'opération Cuves de La Mare, d'une surface utile de 2 700 m², est venue renforcer l'offre de bureaux de CBo Territoria sur le Quartier d'affaires de La Mare à Sainte-Marie ; livrée au 4^{ème} trimestre 2009, le niveau de location atteint 68 %. L'opération Alambic, sur le même quartier de La Mare, constituée de 3 300 m² d'entrepôt et surface de vente, a été livrée en décembre 2009 ; réalisée sur-mesure pour un preneur unique, elle est louée en totalité à compter de janvier 2010. Ces nouvelles opérations matérialisent ainsi l'extension continue du Quartier d'affaires de La Mare, développé par CBo Territoria qui y détient désormais un patrimoine locatif de 13 000 m², et confirment l'attractivité de cette zone au Nord de l'île. Trois autres opérations, constituées de locaux commerciaux (750 m²) et de locaux d'activités (750 m²), ont également été livrées au second semestre 2009 et sont louées en totalité.

Livraison d'une nouvelle résidence de 44 logements

L'opération Neptune, constituée de 44 logements pour 3 200 m² de surface au Mont Roquefeuil à Saint-Gilles, a été livrée en mars 2009. Cette opération de standing, réalisée

dans le cadre de l'article 217 du Code Général des Impôts en vue d'une défiscalisation de l'impôt (économie d'impôts comptabilisée par CBo Territoria en 2008 lors de l'obtention de l'agrément fiscal), est louée dans le cadre du secteur intermédiaire (loyer de 10,0 € / m² hors charges), pour un niveau de location effective de 98 % au 31 décembre 2009.

Des revenus locatifs sécurisés, en progression de 39 %

CBo Territoria a enregistré en 2009 une progression de 39 % de ses revenus locatifs à 8,8 M€, contre 6,3 M€ en 2008. Les actifs d'immobilier d'entreprise ont généré 60 % des revenus locatifs totaux, avec des loyers sécurisés par des baux conclus majoritairement avec des filiales de grands groupes et des locataires issus des secteurs public ou para public. L'attractivité du patrimoine est confirmée par le niveau d'occupation supérieur à 95 %.

Des actifs patrimoniaux d'une valeur totale de 205 M€, reconnue par expertise indépendante

La valeur totale au 31/12/2009 des Actifs patrimoniaux (total des Actifs immobiliers hors Stocks de l'activité de promoteur) s'élève à 205,5 M€ (183,7 M€ au 31/12/2008), en progression de 12 %.

Les investissements nouveaux se sont élevés à 35 M€, une partie significative a porté sur l'aménagement des terrains de la zone d'activités du Portail (17 M€). La réévaluation en juste valeur des actifs, réalisée par expertise indépendante confiée au cabinet DTZ Eurexi, a permis d'enregistrer un gain net de 10,7 M€, constaté principalement sur les terrains en cours d'aménagement. Par ailleurs, les opérations d'aménagement de Beauséjour, Cap Austral et Vert Lagon, entrées en phase Travaux et ayant vocation à recevoir des opérations immobilières résidentielles réalisées en promotion immobilière ont fait l'objet d'un reclassement dans la catégorie des stocks au 31/12/2009.



1 - Les Grands Foudres - Savanna (Saint-Paul)
 2 - Cap Austral - Usine de Grands-Bois (Saint-Pierre)
 3 - Les Cuves de La Mare Tranche 2 - La Mare (Sainte-Marie)
 4 - Parc d'activités du Portail (Saint-Leu)



Un patrimoine locatif diversifié et rentable

Au 31 décembre 2009, CBo Territoria est propriétaire et gestionnaire d'un patrimoine locatif en exploitation composé de 37 800 m² d'immobilier d'entreprise et de 374 logements. Le patrimoine du pôle Immobilier professionnel est composé de 16 000 m² de bureaux, de 15 300 m² de locaux commerciaux et de 6 500 m² de locaux d'activités.

Le rendement brut moyen de ces actifs, mesuré sur la valeur d'actif expertisée, atteint le niveau élevé de 9,0 %.

La totalité du patrimoine locatif du pôle Immobilier résidentiel, représentant 30 800 m² de surface utile, a bénéficié des mécanismes de défiscalisation en vigueur en outre-mer.

La valeur expertisée atteint un niveau moyen de 2 370 € / m² et la rentabilité brute de ce patrimoine est de 5,3 %. Un arbitrage financier est prévu en fin de période de défiscalisation avec des perspectives de valorisation importante.

Des opérations patrimoniales en immobilier d'entreprise programmées en 2010 pour 7 400 m²

Sur ce secteur prioritaire d'intervention de l'activité de Foncière, CBo Territoria a programmé le lancement sur le premier semestre 2010 de trois nouvelles opérations patrimoniales : la tranche 2 de l'opération Cuves de La Mare pour 3 000 m²,

une opération de locaux commerciaux à Grands-Bois / Saint-Pierre de 1 700 m² dans le cadre d'une opération mixte logements et équipements publics, et des locaux commerciaux à vocation de jardinerie sur 2 700 m² de surface de vente, constituant la première opération de la zone d'activités du Portail.

Concernant les opérations patrimoniales sur le secteur résidentiel, CBo Territoria a prévu le lancement des travaux sur deux nouvelles opérations totalisant 89 logements sur le site de Beauséjour. Réalisées dans le cadre des mécanismes de défiscalisation des investissements immobiliers outre-mer, elles viendront augmenter le patrimoine locatif de CBo Habitat en 2011.

L'objectif de revenus locatifs 2010, est fixé à 10,0 M€, soit une progression de 14 %, principalement porté par les opérations livrées courant 2009.

Le Parc d'activités du Portail à Saint-Leu, moteur du développement de la Foncière

Cette zone d'activités économiques, développée par CBo Territoria sur 28 hectares, est située à Saint-Leu en bordure de la nouvelle voie express des Tamarins. Zone stratégique entre Le Port au Nord et Saint-Pierre au Sud, l'Eco-Parc d'activités du Portail offre un potentiel constructible de près de 80 000 m² de locaux commerciaux, d'activités et tertiaires, sur lequel environ 50 000 m² seront développés et conservés par CBo Territoria.

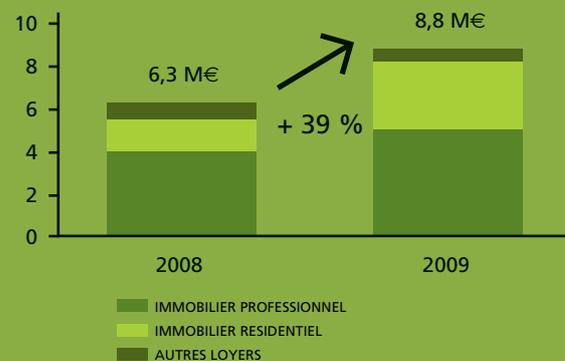


Les travaux d'aménagement réalisés en 2009 ont permis de rendre disponibles pour le développement d'opérations immobilières près de 80 % des terrains, soit 16 hectares sur les 20 hectares de surfaces utiles totales créées. L'attractivité de la partie commerciale s'est vue confirmée avec la signature des baux sur le centre commercial (hypermarché et galerie pour un total de 7 800 m² de surface de vente) et une forte pré-commercialisation sur le retail park (4 500 m²) ; le lancement des travaux de ces opérations est prévu en 2011. Avec une forte demande pré-identifiée, l'Eco-Parc d'activités du Portail constitue l'un des moteurs essentiels du développement de la Foncière sur les années à venir.

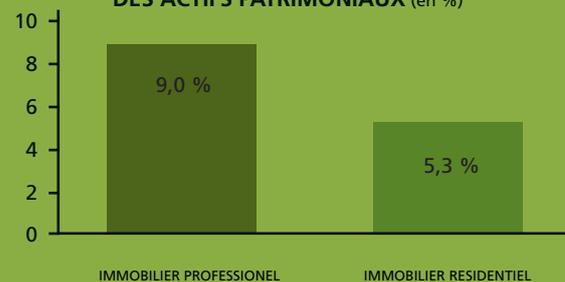
Des projets identifiés sur un marché de l'immobilier professionnel porteur

CBo Territoria confirme la concentration de son activité de Foncière sur l'immobilier professionnel, avec un portefeuille important d'opérations identifiées sur des sites à forte attractivité. Par sa maîtrise d'un foncier en propriété et sa capacité à développer ses propres opérations en tant que maître d'ouvrage, CBo Territoria poursuit son développement, prioritairement avec des investissements neufs produits au coût de revient, éléments garantissant un niveau de rentabilité initiale élevée et sécurisant la valorisation. Le Groupe se tient également en position d'intervenir sur tout projet répondant à ses critères d'investissement.

CROISSANCE DES REVENUS LOCATIFS (en M€)



RENTABILITE BRUTE DES ACTIFS PATRIMONIAUX (en %)



Résultats financiers 2009

**Les résultats annuels 2009
concrétisent ce positionnement
de Promoteur-Foncière-Développeur
et font ressortir :**

Un chiffre d'affaires 2009 de 59,9 M€ (x 2,95)

L'activité est caractérisée par :

- Un chiffre d'affaires en promotion immobilière de 47,6 M€ (x 4,4) porté par des ventes d'immeubles bâtis de 25,1 M€ et des ventes de terrains à bâtir de 22,5 M€ ;
- Des revenus locatifs de 8,8 M€ (+ 39 %), dont 60 % sont générés par les actifs d'immobilier d'entreprise.

Un résultat des activités de 16,9 M€ en forte progression (+ 165 %)

Ce résultat, directement issu des activités opérationnelles, est porté par :

- La marge dégagée en promotion à hauteur de 13,0 M€, représentant ainsi 27 % du chiffre d'affaires Promotion ;
- Les loyers nets de charges immobilières à hauteur de 7,5 M€, représentant 85 % des revenus locatifs bruts ;
- Alors que les frais de structure net, (et divers non ventilés) ont atteint 3,5 M€.

Une progression du résultat avant impôts à 23,6 M€ (+ 41 %)

Intégrant l'impact des revalorisations des actifs en juste valeur qui s'est élevé à + 10,7 M€ sur l'année 2009, représentant 5 % de la valeur totale des Immeubles de placement, le résultat opérationnel 2009 atteint 27,8 M€ contre 20,5 M€ en 2008 (+ 36 %).

Le résultat financier s'élève à - 4,3 M€, il est constitué en quasi-totalité du coût de l'endettement net lié à l'activité de Foncière et évolue en cohérence avec le développement du patrimoine et des revenus locatifs.

Le résultat avant impôts atteint ainsi 23,6 M€, contre 16,8 M€ en 2008, enregistrant une progression de 41 %.

Un résultat net Part du Groupe de 15,2 M€ (+ 10 %)

S'élevant à 8,1 M€ et représentant 34 % du résultat avant impôts, la charge d'impôt est constituée majoritairement d'impôts différés non décaissés ; l'exercice 2009 n'a ponctuellement pas vu l'enregistrement de réduction d'impôts liée aux opérations en défiscalisation.

Après prise en compte de cette charge d'impôts, le résultat net Part du Groupe atteint 15,2 M€, en progression de 10 %.

Des résultats générateurs d'un cash flow courant de 13 M€ (x 4)

La capacité d'autofinancement dégagée par les activités au cours de l'année 2009 atteint 13,0 M€, cette très forte augmentation (x 4) traduit une forte évolution dans la formation même des résultats.

Conformément au modèle de développement du Groupe, ce cash flow est mobilisé pour l'investissement sur les actifs de rendement (quotité de fonds propres CBo Territoria) et le développement amont des opérations d'aménagement.

Une structure financière équilibrée et solide

- Des capitaux propres consolidés de 109,0 M€ au 31/12/2009 : abondés par le résultat net de l'exercice, les capitaux propres augmentent de 13,7 M€ ; leur contrepartie à l'actif est constituée de biens immobiliers de qualité évaluées par expertise indépendante ;
- Un actif immobilier total de 245,5 M€ : le patrimoine constitué d'immeubles de placement s'élèvent à 205,5 M€, auxquels s'ajoutent des stocks immobiliers de 40,0 M€ ;
- Un niveau d'endettement net de 46 % : l'endettement net s'élève à 113,7 M€, représentant 46 % de la valeur totale des actifs immobiliers.

Les fonds issus de l'augmentation de capital de 27 M€ réalisée en décembre 2007 et le cash flow courant dégagé au cours de l'exercice 2009 ont ainsi permis d'initier les opérations d'aménagement et les développements immobiliers, conformément à la stratégie de développement.



1/4 - Présentation des résultats annuels le 25 mars 2010 (Paris)



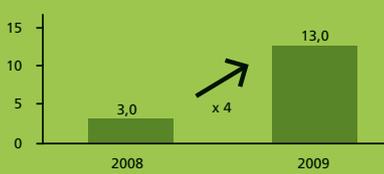
RESULTAT DES ACTIVITES (en M€)



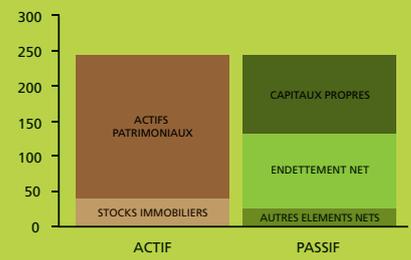
RESULTAT NET PART DU GROUPE (en M€)



CASH FLOW COURANT (en M€)

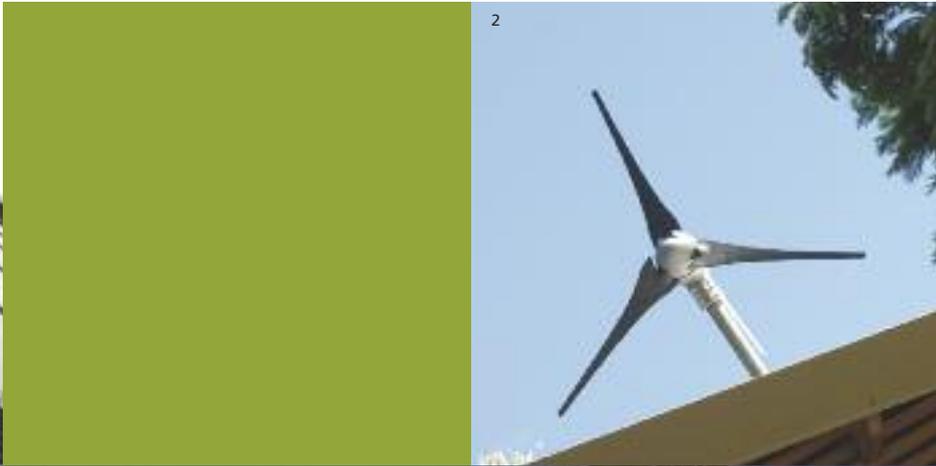


UNE STRUCTURE FINANCIERE EQUILIBREE au 31/12/2009 (en M€)





1 - Installation photovoltaïque
Parc de la Poudrière (Saint-Paul)
2/3 - Innovation en zone tropicale - Case Démété



Développement durable

Afin de poursuivre le travail engagé en matière de développement durable, CBo Territoria acteur de long terme, responsable et professionnel, a mis en place une Direction du développement durable. Sa mission transversale consiste à assurer la conception et mise en œuvre des meilleures pratiques en matière de développement durable, sur chacune des opérations et globalement au niveau de l'entreprise. Depuis les études préalables jusqu'à la gestion en passant par la phase chantier, l'engagement de CBo Territoria se traduit par des actions concrètes.

Reconversion de friches industrielles

CBo Territoria a privilégié dès le départ la reconversion de ses anciens sites industriels en quartier d'affaires. Après dépollution des sites, la réalisation des Quartiers d'affaires de Savanna et La Mare marque la volonté de concilier tradition (réhabilitation d'équipements historiques, respect des formes des anciens bâtiments) et modernité (nouvelles fonctions d'usage, nouveaux matériaux), redonnant à ces sites une forte identité.

En 2009, avec le démarrage de la Zac Cap Austral, c'est à l'usine de Grands-Bois que CBo Territoria compte redonner vie en s'appuyant sur celle-ci pour créer une nouvelle polarité urbaine.

Conception de villes durables

S'inspirant des expériences menées en Europe du Nord mais aussi en Australie ou en Afrique du Sud, CBo Territoria intègre, dès l'amont des études, trois axes de diagnostic et de préconisations : technique, urbain et environnemental. Cette approche innovante permet de prendre en considération l'ensemble des atouts et contraintes des futures zones d'aménagement. Ces méthodes de travail s'inscrivent dans la continuité du travail d'Approche Environnementale de l'Urbanisme engagé en partenariat avec l'ADEME sur la Zac Beauséjour, et prennent en considération les problématiques de création de centralités, de services de proximité, de transport, ou encore de revalorisation d'espaces naturels. Une attention particulière est notamment accordée à la conception des espaces publics afin de renforcer les liens entre les habitants et leur environnement naturel et urbain.

Mixité d'usage et mixité sociale

Le développement de quartiers durables doit également assurer une mixité des fonctions et des usages ainsi qu'une mixité sociale. Les nouveaux espaces résidentiels développés par CBo Territoria proposent une offre diversifiée : logements collectifs et individuels, proposés en vente ou en location, terrains à bâtir, logements spécifiques - sociaux, pour personnes âgées ou étudiants - construits pour ou par des opérateurs spécialisés. Sur le logement social, CBo Territoria en tant qu'acteur global et responsable, va au-delà du seuil de 20 % fixé par le législateur, en lien avec les besoins importants de La Réunion sur ce segment. CBo Territoria attache par ailleurs une attention particulière à l'implantation d'équipements publics et au développement de programmes immobiliers à vocation d'activités, de services ou de commerces, en concertation avec les collectivités locales.

Aménagement et constructions durables

Sur tous ses chantiers, CBo Territoria fait appliquer une « charte chantiers propres » adoptant notamment le tri sélectif des déchets. En matière d'énergies renouvelables, CBo Territoria a dès l'origine pris le parti de systématiser l'installation des chauffe-eau solaires sur ses programmes immobiliers résidentiels, et a conclu un accord-cadre avec un opérateur majeur en vue de l'équipement

en panneaux solaires des toitures de ses bâtiments d'immobilier professionnel. L'entreprise travaille aussi en partenariat avec l'ADEME pour des bâtiments moins énergivores et économiquement rentables. Tous les projets immobiliers sont analysés par un logiciel adapté, l'outil PERENNE, qui optimise les caractéristiques des bâtiments en termes d'exposition, de protection des façades, de ventilation ou de choix des matériaux. En 2009, deux faits marquants sont à relever : CBo Territoria a missionné des bureaux d'études pour la coordination environnementale de tous ses chantiers (aménagement et construction) et garantir la mise en œuvre de la charte « chantiers propres ». CBo Territoria a par ailleurs réalisé, en collaboration avec des entreprises et concepteurs réunionnais, un module expérimental appelé « Case Démété », regroupant l'ensemble des technologies disponibles et exploitables en zone tropicale en matière de construction de maison individuelle.

Fonctionnement durable

Afin de mesurer son empreinte écologique, CBo Territoria a réalisé en 2009, deux bilans « carbone », en partenariat avec l'ADEME : le premier porte sur la réalisation d'une opération d'aménagement, le second sur l'activité « corporate » de l'entreprise. Certaines mesures telles que la réutilisation de chips de pneus usagers pour la réalisation des parkings de la Zac du Portail ont été identifiées comme particulièrement efficaces en matière de réduction des émissions de CO². Des tableaux de bords sont mis en place et ainsi, grâce à un bilan annuel et à la mise en œuvre de solutions d'amélioration, CBo Territoria pourra mesurer ses progrès.

La durabilité se mesure également dans la capacité de l'entreprise à entretenir des relations nationales et internationales avec des praticiens du développement urbain, et à rester ouverte sur le monde. CBo Territoria bénéficie notamment d'apports d'expériences et de pratiques extérieures en étant membre de l'INTA (Association Internationale du Développement Urbain) regroupant plus de 2 500 membres, de 60 nationalités différentes.

CBo Territoria s'inscrit ainsi durablement sur le territoire de La Réunion avec le souci permanent d'anticipation sur les attentes et les besoins de ses clients.



Eric Wuillai
Président Directeur Général



Jérôme Burgaud
Directeur Administratif et Financier



Patrick Prunier
Responsable du Foncier et de l'Aménagement

Gouvernance et Management

Une structure de gouvernance renforcée

Le Conseil d'Administration de CBo Territoria est composé de huit membres, dont cinq sont des administrateurs indépendants.

- **Eric Wuillai** est Président du Conseil d'Administration.
- **Martine Brac de la Perrière, Harold Cazal, Guy Dupont, Jérôme Isautier, Michel Pupin, Claude Repiquet et Marc Sanchez** sont administrateurs.
- **Jacques de Chateaufieux**, Président du Conseil d'Administration jusqu'au 27 août 2009, exerce désormais la mission de Censeur.

Réuni régulièrement, le Conseil d'Administration détermine les orientations stratégiques de la société, veille à leur mise en œuvre et s'assure de la bonne marche de la société. Afin de renforcer la structure de gouvernance, deux Comités spécialisés - Comité d'Audit, Comité des Nominations / Rémunérations et de la Gouvernance - ont été mis en place en fin d'année 2009. Ils réunissent chacun trois administrateurs, autres que le Président du Conseil d'Administration ;

présidés par l'un d'entre eux, ils sont en charge d'accompagner de façon approfondie les travaux du Conseil d'Administration.

La Direction Générale est assurée par Eric Wuillai, en charge de la mise en œuvre de la stratégie.

Une organisation professionnelle

Le Comité de direction réunit le Directeur Général, le Directeur Financier et quatre Directeurs opérationnels, tous professionnels de l'immobilier expérimentés.

Les équipes dédiées aux métiers de l'immobilier regroupent 40 collaborateurs, aux compétences complémentaires en développement, maîtrise d'ouvrage, gestion immobilière et finances. Compétents et motivés, ils sont aussi associés à la réussite du projet d'entreprise.

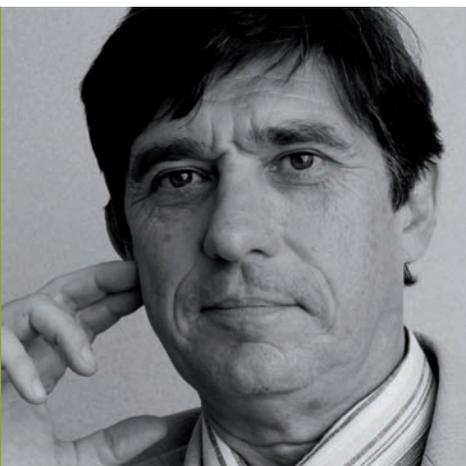
Concernant le développement des opérations immobilières, un Comité d'investissement est en charge de l'examen et de la validation de chaque projet, aux différentes phases d'engagement et aux niveaux technique, commercial, juridique et financier.



Jean-Jacques Ballester
Directeur CBo Habitat



Maël Verges
Directeur Développement Durable



François Lavenu
Directeur CBo Enterprise



Une gestion transparente

En matière de gestion, CBo Territoria a mis en place un système d'information, d'analyse et de contrôle de gestion renforcé. Cet objectif de bonne gestion interne vise aussi à la production d'une information financière de qualité, notamment en vue de la mise en évidence de la contribution des différents secteurs d'activités à la formation des résultats d'ensemble. Les comptes consolidés du Groupe, produits et diffusés chaque semestre, sont élaborés et audités conformément aux normes comptables internationales IFRS ; la mission d'expertise en juste valeur des immeubles patrimoniaux est confiée à un cabinet indépendant reconnu. Société cotée sur Alternext, CBo Territoria livre une communication financière régulière sur son activité et ses résultats, retranscrite notamment sur son site cboterritoria.com.

CBo Territoria affiche ainsi tous les indicateurs d'une entreprise citoyenne au sein de son environnement ; professionnelle, responsable et transparente vis-à-vis de ses partenaires, clients et actionnaires.



Actionnariat et données boursières

	2005	2006	2007	2008	2009
Nombre d'actions au 31/12	24 662 000	24 662 000	31 752 325	31 752 325	31 752 325
Cours de l'action (à la clôture), en €					
Dernier (31/12)	3,37	3,00	3,75	1,84	4,21
Plus bas (annuel)	2,50	2,49	3,04	1,50	1,71
Plus haut (annuel)	6,80	4,10	6,44	3,70	4,42
Capitalisation boursière au 31/12, en M€	83,1	74,0	119,1	58,4	133,7
Résultat net (par nombre pondéré d'actions), en €	0,29	0,38	0,50	0,44	0,48
Dividende par action, au titre de l'exercice, en €	0,00	0,04	0,05	0,06	0,07*
Dividende total, en M€	0,0	1,0	1,6	1,9	2,2

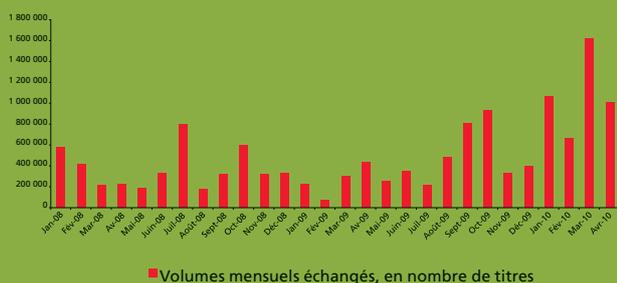
* Dividende proposé à l'approbation de l'Assemblée Générale statuant sur les comptes de l'exercice 2009.

Cotation sur Alternext

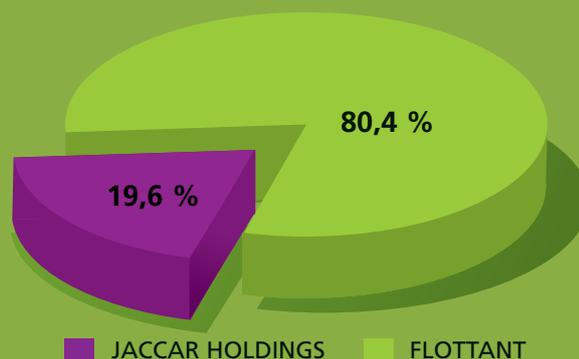
Société créée en 2004 en vue de recevoir de recevoir les actifs fonciers de Bourbon, CBo Territoria est cotée sur le marché Alternext de la Bourse de Paris depuis mai 2005. Première société introduite sur ce marché qui regroupe à ce jour plus de 120 sociétés, CBo Territoria en constitue l'une des cinq principales valeurs, tant en termes de capitalisation boursière que de liquidité.
Code ISIN : FR0010193979
Mnémonique : ALCBO

COURS DE BOURSE

Janvier 2008 - 30 avril 2010 - Base 100 au 01/01/2008



Détention du capital



L'actionnaire de référence de CBo Territoria est la Société Jaccar Holdings détenue par la famille de Jacques de Chateaufieux, qui possède depuis l'origine 19,6 % du capital. Le flottant détenu par le public s'élève à 80,4 %.

Agenda et contact Actionnaires

3 juin 2010 :

Assemblée Générale des actionnaires, à Sainte-Suzanne - Ile de La Réunion

25 août 2010 :

Annonce du Chiffre d'affaires 1^{er} semestre 2010

22 septembre 2010 :

Annonce des Résultats 1^{er} semestre 2010

Jérôme Burgaud

Directeur Administratif et Financier :
contact@cboterritoria.com

DIVIDENDES PAR ANNEE DE VERSEMENT







Rapport de gestion

02

RAPPORT DE GESTION 2009

SITUATION ET ACTIVITES DU GROUPE AU COURS DE L'EXERCICE	28
PATRIMOINE	32
RESULTATS FINANCIERS	34
DEVELOPPEMENT ET PERSPECTIVES POUR 2010 ET 2011	37
FILIALES ET PARTICIPATIONS	39
INFORMATIONS COMPLEMENTAIRES	41
PROPOSITIONS DU CONSEIL D'ADMINISTRATION	48

Rapport de gestion 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 2009, soumettre à votre approbation les comptes sociaux et consolidés dudit exercice et 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 Alternext de la Bourse de Paris depuis mai 2005, CBo Territoria est un acteur global de l'immobilier sur l'Ile de la Réunion.

Propriétaire au 31 décembre 2009 d'un patrimoine foncier de 3 200 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 et 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 société foncière, selon une stratégie en deux axes :

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

1. SITUATION ET ACTIVITES AU COURS DE L'EXERCICE

CBo Territoria, ses filiales et participations, ont poursuivi leur activité au cours de l'année 2009 conformément aux prévisions de début d'année.

1.1 EN MATIERE DE VALORISATION FONCIERE ET D'AMENAGEMENT

Concernant les opérations d'aménagement à vocation économique :

Les travaux se sont poursuivis sur la Zone d'aménagement concerté (Zac) « Portail » à Saint-Leu, avec des investissements de 16,6 M€ réalisés sur l'année. Les travaux d'aménagement de la première et principale tranche ont été achevés enfin d'année 2009 rendant ainsi disponible 80 % des terrains de la Zac pour le développement d'opérations immobilières (soit 16 hectares utiles sur un total de 20 hectares utiles, pour un périmètre total de la Zac de 30 hectares et un potentiel total de 80 000 m² de Shon).

L'étude de projets immobiliers sur ces terrains s'est poursuivie avec notamment l'avancement du dossier en vue de l'implantation d'un centre commercial (grande surface alimentaire et galerie commerciale), la pré-commercialisation des moyennes surfaces commerciales du retail park, les études en vue de la réalisation d'une jardinerie (avec l'obtention de l'accord de la CDAC) et d'un premier programme de bureaux, ainsi que l'étude des premiers projets sur les parcelles à vocation artisanale.

La cession de deux emprises foncières de grande taille (pour une surface totale de 21 800 m²) a pu être réalisée en décembre 2009, en vue de l'implantation d'une grande surface spécialisée en équipement de la maison et d'un centre d'accueil pour adultes handicapés, dégageant un Chiffre d'affaires de 6,1 M€.

Concernant les opérations d'aménagement à vocation résidentielle :

Les études et procédures administratives, préalables aux travaux sur les opérations d'aménagement, se sont poursuivies sur les trois opérations en cours et permettent désormais d'engager ces trois opérations en phase opérationnelle :

- Zac « Beauséjour » à Sainte-Marie : cette Zac à vocation d'habitat (2 000 logements à construire sur 10 ans) s'étend sur 78 hectares (dont CBo Territoria est propriétaire à hauteur de 68 hectares). Les travaux d'aménagement ont démarré au 4^{ème} trimestre 2009, selon un découpage opérationnel en trois tranches et un objectif de mise à disposition des premiers terrains constructibles au 1^{er} semestre 2010. La cession d'une emprise foncière de grande taille, au profit d'un établissement public en vue de l'implantation d'un lycée, a pu être réalisée en décembre 2009, dégageant un Chiffre d'affaires net de 4,1 M€.
- Zac « Cap Austral » à Saint-Pierre : cette Zac à vocation principale d'habitat (potentiel constructible de 700 logements) s'étend sur 32 hectares (dont CBo Territoria est propriétaire à hauteur de 28 hectares). Les travaux d'aménagement ont démarré au 4^{ème} trimestre 2009, et sont concentrés sur la partie à vocation de lotissement pour une mise en vente des premières parcelles individuelles au 1^{er} semestre 2010. Un premier permis de construire, en vue de la réhabilitation du secteur de l'ancienne usine sucrière au cœur du quartier (par le biais d'une opération mixte : logements sociaux, équipements publics et commerces), a été obtenu.
- Zac « Roche Café » à Saint-Leu : cette Zac à vocation d'habitat (potentiel constructible de 350 logements) s'étend sur 14 hectares. Le 4^{ème} trimestre 2009 a vu l'approbation du dossier de réalisation par la Commune et la désignation de CBo Territoria comme concessionnaire. Le démarrage des travaux d'aménagement est prévu courant 2010.

Deux nouvelles opérations ont par ailleurs été initiées au cours de l'année 2009 :

- Lotissement « Vert Lagon » à Saint-Paul (Ermitage-Les-Bains) : la présentation d'un nouveau projet a conduit à l'obtention en avril 2009 d'un permis d'aménager de cette emprise foncière de 9 hectares située au sein de la zone balnéaire de l'Ouest. Le développement de 320 logements diversifiés (logements en promotion, logements sociaux réalisés en VEFA, parcelles individuelles) est prévu via une dizaine de programmes immobiliers distincts. Les travaux d'aménagement ont démarré en fin d'année 2009 en vue d'une mise à disposition des premiers terrains au 1^{er} trimestre 2010.
- Projet « Marie Caze » à Saint-Paul : CBo Territoria a lancé les premières études préalables en vue de la réalisation d'une nouvelle Zac qui s'étendrait sur 25 hectares (dont 14 hectares déjà en propriété CBo Territoria, et 11 hectares sous compromis d'achat) pour un potentiel de 600 logements, avec une entrée en phase opérationnelle sous un horizon de deux à quatre ans.

1.2 EN PROMOTION IMMOBILIERE

En promotion immobilière Habitat :

La totalité des opérations en cours de travaux a fait l'objet d'un achèvement au 31 décembre 2009, pour un total de 146 logements livrés en 2009 :

Opération	Localisation	Nbre logts	Lancement travaux	Achèvement	Commercialisation (1)
« Cabestan »	Saint-Paul - Poudrière	42 logts	06/2008	09/2009	90 %
« Cassandra »	Saint-Paul - Poudrière	34 logts	08/2008	10/2009	100 %
« O'Malley »	Saint-Paul - Poudrière	55 logts	10/2008	12/2009	91 %
« Libertalia II »	Saint-Paul - Poudrière	15 villas	02/2009	12/2009	100 %

Total Promotion immob. Habitat 146 logts

(1) Commercialisation : Ventes actées + Réservations signées, au 31 décembre 2009.

Le Chiffre d'affaires enregistré sur l'année 2009 dans les comptes consolidés (à l'avancement) atteint 23,5 M€, en forte progression (x 5).

Le stock de logements non vendus (VEFA non actées) au 31 décembre 2009, représente 25 logements, dont 16 font l'objet d'un contrat de réservation, pour une offre disponible limitée à 9 logements.

L'année 2009 a ainsi été marquée par le quasi-achèvement du Quartier de la Poudrière à Saint-Paul où CBo Territoria a construit près de 400 logements au sein d'un nouveau quartier à vivre emblématique et entièrement réalisé par ses soins.

CBo Territoria a par ailleurs poursuivi l'étude de nouveaux projets en promotion immobilière résidentielle, à développer au sein de ses opérations d'aménagement sur des secteurs à forte demande, portant sur près de 450 logements, dont la moitié est destinée à être vendue à des bailleurs sociaux.

Un accord-cadre a été signé en septembre 2009 avec la SHLMR - 1^{er} bailleur social de la Réunion - en vue de la réalisation et vente en VEFA de 1 200 logements, à construire sur la période 2010 /2013 sur des terrains identifiés et propriété du Groupe. Ces opérations en VEFA, visant un rythme de 300 logements par an, seront réalisées avec des niveaux de marge compatibles avec les mécanismes de financement du logement social.

Concernant la promotion immobilière privée, l'année 2009 a vu la confirmation du maintien de dispositifs fiscaux très attractifs au profit des acquéreurs de logements neufs situés dans les Dom-Tom : la Loi Girardin voit sa disparition organisée de façon progressive maintenant des opportunités jusqu'à l'horizon 2012, et la nouvelle Loi Scellier Dom reprend les mécanismes de réduction d'impôt prévus en Métropole en les majorant fortement en cas d'investissement outre-mer (réduction d'impôt sur le revenu de 40 % du montant de l'investissement - contre 25 % - pour un investissement réalisé en 2009-2010).

Sous réserve des permis de construire restant à obtenir et de l'atteinte des objectifs de pré-commercialisation avant lancement des opérations en phase Travaux, le potentiel de logements en promotion immobilière à démarrer en 2010 atteint 450 logements (200 logements en promotion immobilière privée et 250 logements en promotion immobilière sociale).

En promotion immobilière Entreprise :

L'opération « Ateliers Figuiers 2 » (500 m² de locaux d'activités à Sainte-Marie / La Mare) vendue à un client unique a été livrée permettant de dégager un Chiffre d'affaires de 1,2 M€ sur l'année 2009.

Au sein du Quartier d'affaires de Savanna à Saint-Paul, l'opération « La Balance » a démarré en phase Travaux en décembre 2009. Cette opération de 5 400 m² de surface utile à vocation mixte (centre médical, commerces et bureaux) et réalisée en promotion immobilière, rencontre une forte demande avec un taux de réservation de 50 %. Elle représente un Chiffre d'affaires potentiel de 15,5 M€, avec une livraison des locaux prévue entre décembre 2010 et mars 2011.

En matière de Ventes de Terrains à bâtir et Cessions foncières :

Le total des Ventes atteint 22,5 M€ sur l'année 2009, composé à la fois de ventes de parcelles individuelles et de grandes cessions :

- Les Ventes de parcelles individuelles ont porté sur 30 unités, pour un Chiffre d'affaires de 6,6 M€.
- Les Ventes de grandes parcelles à vocation d'activités se sont élevées à 15,5 M€, se répartissant entre Ventes au secteur privé (41 %), au secteur associatif (23 %) et au secteur public (36 %).
- Le complément de Chiffre d'affaires (0,4 M€) est apporté par la cession de petites parcelles en secteur diffus.

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

En patrimoine Immobilier d'entreprise :

En matière de développements immobiliers patrimoniaux, l'année 2009 a enregistré la livraison de 7 500 m² de locaux professionnels :

- Opération « Cuves de La Mare Tranche 1 » (7,6 M€ d'investissement) : bureaux à Sainte-Marie / La Mare, première tranche de 2 700 m² lancée en phase Travaux fin 2008 et livrée en fin d'année 2009. Le niveau de location au 31 décembre 2009 représente 68 % des surfaces.
- Opération « Alambic » (5,9 M€ d'investissement) : locaux d'activités (surface de vente et entrepôt) de 3 300 m² à La Mare lancés en phase Travaux en février 2009 et livrés en décembre 2009, loués en totalité à un preneur unique.
- Autres locaux (2,4 M€ d'investissement, pour trois locaux totalisant 1 500 m²) : locaux commerciaux (750 m²) et locaux d'activités (750 m²) à Saint-Paul / Savanna et à Sainte-Marie / La Mare, loués en totalité.

En patrimoine Habitat :

Le premier semestre 2009 a été marqué par la location complète des programmes locatifs livrés au cours du second semestre 2008 pour un total de 111 logements (ayant porté le patrimoine Habitat à 330 logements au 31 décembre 2008) : opérations « Hermione » (54 logements), « Black Pearl » (41 logements), et « Villas » (16 logements).

L'opération « Neptune » (44 logements à Saint-Gilles / Mont-Roquefeuil) a été livrée en mars 2009.

Ces livraisons 2008 / 2009, correspondant à des opérations (programmes immobiliers et montage financier) initiées en 2006 / 2007, constituent les dernières livraisons significatives en Patrimoine Habitat : dans le cadre de la réorientation initiée début 2007, les nouvelles opérations en Patrimoine Habitat seront dimensionnées simplement à hauteur des besoins en Défisicalisation propre du Groupe CBo Territoria dans un objectif d'optimisation fiscale (soit à un niveau prévisionnel de 80 à 100 logements / an).

En matière de gestion immobilière :

Les revenus locatifs (Loyers hors charges refacturées) s'établissent à 8,8 M€, en progression de 39 %.

LOYERS, en M€	2008	2009	Var. M€	Var. %
Revenus locatifs Immobilier Entreprise	4,0	5,0	1,0	26 %
Revenus locatifs Immobilier Habitat	1,5	3,2	1,7	108 %
Revenus locatifs Autres	0,8	0,6	-0,2	-27 %
Total Revenus locatifs (hors charges refacturées)	6,3	8,8	2,5	39 %
Total Charges refacturées	0,7	0,8	0,1	11 %
Total Loyers, charges refacturées incluses	7,0	9,6	2,6	36 %

La progression sensible des revenus locatifs issus du patrimoine Habitat est liée à la location des derniers grands programmes livrés courant 2008 (avec effet année pleine en 2009).

Les actifs d'immobilier d'entreprise génèrent près de 60 % des revenus locatifs totaux ; ces baux sont signés à 40 % avec des filiales de grands groupes et à 30 % avec des locataires issus des secteurs public et para-public.

La gestion du patrimoine immobilier s'est poursuivie normalement :

- Sur le secteur de l'immobilier professionnel (37 800 m² en gestion) : le taux d'occupation au 31 décembre 2009 atteint 96 %. Les surfaces non louées représentant 1 400 m² correspondent à des lots vacants de 1^{ère} mise en location, principalement localisés sur l'opération « Cuves de La Mare Tranche 1 » dont la location progressive se poursuit. Quelques départs de locataires ont été enregistrés, sans impact significatif.
- Sur le secteur de l'immobilier résidentiel (374 logements / 30 800 m² en gestion) : le taux d'occupation atteint 95 %. Le niveau moyen des loyers pratiqués, soit 10 € / m², se maintient dans un marché concurrentiel.

2. PATRIMOINE

Le total des Actifs immobiliers (Immeubles de placement et Stocks) détenus par CBo Territoria au 31 décembre 2009 s'élève à 245,5 M€, contre 210,0 M€ au 31 décembre 2008.

TOTAL ACTIFS IMMOBILIERS, en M€	31/12/2008	31/12/2009	Var. M€	Var. %
Immeubles de placement	171,0	202,3	31,3	18 %
Immeubles de placement en cours	12,7	3,2	-9,5	-75 %
Stocks et En-cours	26,3	40,0	13,7	52 %
Total Actifs immobiliers	210,0	245,5	35,5	17 %

Reclassement d'opérations d'aménagement de la catégorie des Immeubles de placement vers les Stocks :

Les opérations d'aménagement à vocation résidentielle, sur lesquelles CBo Territoria développera très majoritairement des opérations en promotion immobilière, font l'objet d'un reclassement comptable en Stocks aux conditions suivantes :

- Réalisation de toutes les démarches en amont et obtention de toutes les autorisations réglementaires ;
- Confirmation du programme immobilier global à réaliser sur la zone (et majoritairement orienté sur des opérations à réaliser en promotion immobilière) et engagement des travaux d'aménagement.

Au 31 décembre 2009, ont ainsi été reclassées de la catégorie des Immeubles de placement vers les Stocks les opérations d'aménagement « Beauséjour », « Cap Austral » et « Vert Lagon ».

Au niveau des Immeubles de placement (Patrimoine) :

Economiquement, les Immeubles de placement s'analysent ainsi :

Immeubles de placement (1)	Au 31/12/2008	Au 31/12/2009	Analyse au 31/12/2009	
	Valorisation M€	Valorisation M€	Consistance Nombre (2) et Unité	Rentabilité loc. brute (3)
IP Patrimoine bâti Professionnel	56,7	73,0	35 000 m ² Surface Utile	9,0 %
IP Patrimoine bâti Habitat	61,7	69,2	30 800 m ² Surface Utile	5,3 %
S/T IP Patrimoine bâti	118,5	142,2	65 800 m² Surface Utile	7,2 %
IP Terrains en Zac / Zae	26,7	35,1	46 hectares	
IP Terrains agricoles	18,4	18,4	1 813 hectares	
IP Autres terrains	7,4	6,6	1 159 hectares	
S/T IP Terrains (non bâtis)	52,5	60,1	3 019 hectares	
Total Immeubles de placement	171,0	202,3		

(1) « IP » : Immeubles de placement.

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

(3) « Rentabilité locative brute » : base loyers HC au 1^{er} janvier 2010, avant inoccupation et charges immobilières.

Au 31 décembre 2009, après cinq années d'activité, CBo Territoria est propriétaire d'un patrimoine diversifié (Immobilier professionnel, Habitat résidentiel, Terrains) et sécurisé (en terme de valorisation - actuelle et potentielle - et de rentabilité) :

- Le patrimoine Immobilier professionnel (37 800 m² de Surface Utile en gestion, ou 35 000 m² après prise en compte proportionnelle du patrimoine localisé dans des SCI consolidées en Intégration proportionnelle), diversifié entre Bureaux (16 000 m²), Locaux commerciaux (15 300 m²) et Locaux d'activités (6 500 m²), offre une forte rentabilité brute (9,0 %) ;
- Le patrimoine Habitat constitué de 374 logements (30 800 m² de Surface Utile) ayant pour sa totalité bénéficié des gains fiscaux liés à la Défisicalisation outre-mer et offrant une rentabilité brute plus limitée (5,3 %), a vocation à faire l'objet d'arbitrages financiers aux termes des périodes de défiscalisation ;
- Le patrimoine Foncier non bâti (hors Terrains bâtis, hors Terrains exploitation et hors Terrains en stocks, contribuant au patrimoine foncier total du Groupe de 3 200 hectares), et classé comptablement en Immeubles de placement, totalise 3 019 hectares. Parmi ceux-ci, les opérations d'aménagement en cours s'étendent sur 46 hectares, et regroupent les opérations Zac « Portail » (26 hectares), Zac « Roche Café » (13 hectares) et la zone d'activités « La Mare » (7 hectares).

Au niveau des Stocks (Promotion) :

Economiquement, les Stocks se décomposent ainsi :

STOCKS, en M€	31/12/2008	31/12/2009
Terrains en opérations d'aménagement	0,0	18,4
Autres terrains	16,5	10,1
Sous total Stocks Terrains	16,5	28,4
Stocks Immobilier Habitat (en cours et achevés)	6,1	6,7
Stocks Immobilier Entreprise (en cours et achevés)	3,7	4,9
Sous total Stocks Opérations immobilières	9,8	11,6
Total Stocks immobiliers (nets)	26,3	40,0

L'augmentation des Stocks provient essentiellement du reclassement des opérations d'aménagement « Beauséjour » (68 hectares), « Vert Lagon » (9 hectares) et « Cap Austral » (21 hectares), pour une valeur dans les comptes consolidés de 18,4 M€ au 31 décembre 2009 (intégrant les revalorisations en juste valeur précédemment constatées pour 13,3 M€).

Les Stocks constitués par les opérations immobilières, en cours ou achevées, sont limités à 11,6 M€.

3. RESULTATS FINANCIERS

Les comptes consolidés de CBo Territoria sont établis au 31 décembre 2009 selon les normes IFRS, telles qu'adoptées par l'Union Européenne.

3.1 PERIMETRE DU GROUPE

Le périmètre Groupe n'a pas enregistré de variation significative au cours de l'année 2009.

3.2 COMPTE DE RESULTAT

Comptes consolidés, normes IFRS, en M€	A/2009	A/2008	Var. M€	Var. %
Revenus locatifs	8,8	6,3	2,5	39 %
Charges refacturées	0,8	0,7	0,1	
Loyers	9,6	7,0	2,6	36 %
Ventes Immeubles bâtis	25,1	7,2	17,9	
Ventes Terrains	22,5	3,6	19,0	
Chiffre d'affaires Promotion Immobilière	47,6	10,8	36,8	341 %
Chiffres d'affaires Activités Golf	1,8	1,6	0,2	
Chiffres d'affaires Autres activités annexes	0,9	0,9	0,0	
Produits des Activités annexes	2,7	2,5	0,2	9 %
CHIFFRE D'AFFAIRES	59,9	20,3	39,6	195 %
Loyers nets	7,5	5,0	2,5	50 %
Marge nette Promotion immobilière	13,0	3,3	9,7	298 %
Marge nette Activités Golf	-0,1	-0,2	0,1	-39 %
Frais de structure non ventilés Activités Immobilières	-3,4	-2,5	-1,0	40 %
Autres produits et charges opérationnels	0,0	0,8	-0,8	
RESULTAT DES ACTIVITES	16,9	6,4	10,5	165 %
Résultat sur cession d'Immeubles de placement	0,2	1,1	-0,9	
Variation Juste Valeur sur Immeubles de placement	10,7	8,1	2,7	33 %
Ecarts d'acquisition sur rachats immobiliers	0,0	5,2	-5,2	-100 %
Résultat de cession, variation JV et Ecarts d'acq.	10,9	14,4	-3,5	-24 %
Autres produits et charges opérationnels	0,0	-0,2	0,3	
RESULTAT OPERATIONNEL	27,8	20,5	7,3	36 %
Coûts de l'endettement net	-4,5	-3,3	-1,2	37 %
Autres produits et charges financiers	0,2	-0,5	0,7	
Autres produits et charges non opérationnels	0,0	0,0	0,0	
RESULTAT AVANT IMPOTS	23,6	16,8	6,8	41 %
Impôts sur les résultats	-8,1	-2,1	-6,0	280 %
Résultat des sociétés mises en équivalence	0,0	0,0	0,0	
RESULTAT NET	15,5	14,6	0,9	6 %
Intérêts Minoritaires	0,3	0,8	-0,5	
RESULTAT NET PART DU GROUPE	15,2	13,8	1,3	10 %

Un Chiffre d'affaires multiplié par trois, porté par les deux métiers du Groupe :

Le positionnement «Promoteur-Foncière» de CBo Territoria porte ses fruits sur l'exercice 2009 avec un Chiffre d'affaires qui atteint 59,9 M€ contre 20,3 M€ en 2008 (x 2,95).

Portée par 25,1 M€ de ventes d'immeubles bâtis et 22,5 M€ de ventes de terrains à bâtir, l'activité en Promotion immobilière a dégagé 47,6 M€ de Chiffre d'affaires, contre 10,8 M€ en 2008 (x 4,4).

L'activité de Foncière enregistre sur l'exercice 2009 une hausse de 39 % de ses revenus locatifs à 8,8 M€ (hors charges refacturées), dont 60 % sont générés par des actifs d'immobilier d'entreprise avec un taux de rentabilité brute de 9,0 %.

Un résultat des activités porté à 16,9 M€ : + 165 %

Le résultat des activités 2009 atteint 16,9 M€ contre 6,4 M€ en 2008. Il est composé par :

- Les marges dégagées en Promotion immobilière à hauteur de 13,0 M€, représentant ainsi 27 % du Chiffre d'affaires Promotion. Ce niveau élevé de marge moyenne est fortement abondé par l'activité de ventes de terrains (génératrice d'un niveau de marge structurellement supérieur) et de façon générale, par le coût modéré des terrains intégrés aux opérations.
- Les loyers nets de charges immobilières à hauteur de 7,5 M€, représentant 85 % des revenus locatifs bruts.
- Alors que les frais de structure nets et divers non ventilés ont atteint 3,5 M€.

Progression du résultat opérationnel à 27,8 M€ : + 36 %

La revalorisation nette des actifs en juste valeur atteint + 10,7 M€ sur l'année 2009, représentant 5 % de la valeur totale des Immeubles de placement.

Elle a été dégagée sur les terrains assiette des opérations d'aménagement en cours à hauteur de + 12,7 M€, résultant principalement de l'avancée des procédures administratives (Lotissement « Vert Lagon » et Zac « Roche Café ») et des travaux d'aménagement sur les sites développés par le Groupe permettant d'avancer rapidement vers la disponibilité de terrains prêts à bâtir (Zac « Portail »). La révision en juste valeur des Immeubles de rendement en exploitation a atteint -2,0 M€, représentant - 1,4 % de la valeur totale de ces immeubles de rendement.

En conformité avec l'évolution de la stratégie de développement, le Groupe n'a pas livré en 2009 d'opérations immobilières résidentielles en « défiscalisation externalisée » et n'a donc pas comptabilisé en 2009 de gains en Ecart d'acquisition, alors que ces opérations avaient généré un Ecart d'acquisition positif de 5,2 M€ en 2008.

Intégrant l'impact de ces revalorisations nettes, le résultat opérationnel 2009 atteint 27,8 M€ contre 20,5 M€ en 2008.

Progression du résultat avant impôts à 23,6 M€ : + 41 %

Le résultat financier est constitué en quasi-totalité du coût de l'endettement net lié à l'activité de Foncière ; il s'élève à - 4,3 M€ et évolue en cohérence avec le développement du patrimoine et des revenus locatifs.

Le résultat avant impôts atteint ainsi 23,6 M€, contre 16,8 M€ en 2008, enregistrant une progression de 41 %.

Une charge d'impôts sur les sociétés de 8,1 M€ constituée majoritairement d'impôts non décaissables :

La charge d'impôts sur les résultats comptabilisée au compte de résultat consolidé de la période atteint 8,1 M€. Représentant 34 % du résultat avant impôts, cette charge est majoritairement constituée d'impôts différés (non décaissés). Alors que CBo Territoria poursuivra sa politique de défiscalisation de ses résultats propres (« défiscalisation interne ») dans le cadre des mécanismes de défiscalisation immobilière outre-mer, cette charge comptable provient d'une part des revalorisations en juste valeur (générant par nature un impôt différé), et d'autre part de la résorption de l'avance prise au cours des exercices précédents en matière de défiscalisation des résultats sociaux (utilisation des impôts différés actifs précédemment générés dans les comptes consolidés et résultat de la situation de report fiscal déficitaire existant au 31 décembre 2008, résultant de ces mêmes opérations de défiscalisation interne réalisées au cours des exercices antérieurs), et enfin de l'absence d'opérations en défiscalisation impactant les comptes de l'année 2009.

Un résultat net part du Groupe de 15,2 M€ : + 10 %

Après prise en compte de cette charge d'impôts, le résultat net annuel de CBo Territoria atteint 15,5 M€, en progression de 6 %, contre 14,6 M€ en 2008.

Après prise en compte du résultat revenant aux minoritaires (0,3 M€), le résultat net part du Groupe s'établit à 15,2 M€, en progression de 10 %, contre 13,8 M€ en 2008.

Des résultats générateurs d'un cash flow courant de 13 M€ : x 4

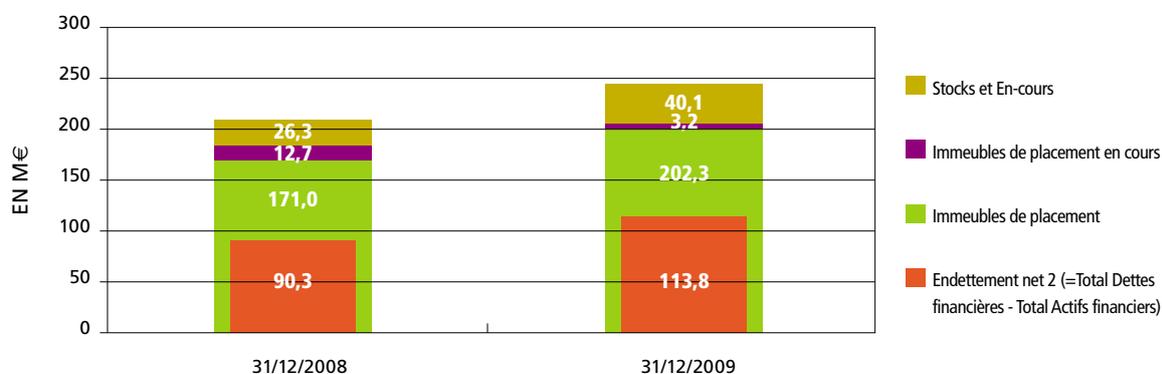
La capacité d'autofinancement dégagée par les activités (Résultat des activités de 16,9 M€, diminué du coût de l'endettement net de 4,5 M€ et après retraitement des dotations aux amortissements et provisions d'exploitation pour 0,6 M€) au cours de l'année 2009 atteint 13,0 M€.

Conformément au modèle de développement du Groupe, ce cash flow est mobilisé pour l'investissement sur les actifs de rendement (quotité de fonds propres CBo Territoria) et le développement amont des opérations d'aménagement.

3.3 AU NIVEAU DU BILAN

Les capitaux propres consolidés s'élèvent à 109,0 M€ au 31 décembre 2009 (incluant la quote-part revenant aux intérêts minoritaires pour 3,6 M€), contre 95,3 M€ au 31 décembre 2008. Leur évolution (+ 13,7 M€) prend en compte les dividendes 2008 versés en juin 2009 pour - 1,9 M€, et le résultat net comptable de 2009 pour + 15,5 M€.

L'endettement net (après prise en compte de la trésorerie active et des actifs financiers garantissant des emprunts) au 31 décembre 2009 s'élève à 113,8 M€ (contre 90,3 M€ au 31 décembre 2008), représentant 46 % de la valeur totale des actifs immobiliers (Immeubles de placement + Stocks).



La dette financière nette est en taux fixe pour près de 80 % (pour la partie long terme) ; elle présente par ailleurs une durée moyenne longue et n'intègre pas de conditions particulières de remboursement ou renégociation (covenants).

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

La trésorerie, nette de soldes bancaires créditeurs, atteint 13,0 M€ au 31 décembre 2009.

Sur l'année 2009, CBo Territoria a notamment porté sur sa trésorerie propre les travaux d'aménagement réalisés sur les Zac, dont ceux réalisés sur la Zac « Portail » représentant 15 M€ de travaux décaissés en 2009.

Les opérations immobilières, tant en Patrimoine-Investissement qu'en Promotion ont été financées par nos partenaires bancaires.

Les fonds issus de l'augmentation de capital de 27 M€ réalisée en décembre 2007 ont ainsi permis d'initier les opérations d'aménagement et les développements immobiliers, conformément à la stratégie de développement.

4. DEVELOPPEMENT ET PERSPECTIVES POUR 2010 ET 2011

En matière de valorisation foncière et d'aménagement

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

Les études et procédures réglementaires se poursuivront en 2010 sur la Zac « Marie Caze » à Saint-Paul en vue d'une mise en œuvre opérationnelle prévue en 2011 (opération de 600 logements sur 25 hectares).

Les terrains de la zone d'activités du « Portail » (pour un potentiel constructif de 80 000 m² de surface utile) sont désormais prêts à recevoir des opérations immobilières pour près de 80 % des surfaces utiles (soit 16 hectares sur 20 hectares de surface utile totale). La seconde tranche de travaux de viabilisation sera engagée en fonction de la commercialisation des terrains réservés à la logistique notamment.

Les travaux de viabilisation des premières phases opérationnelles sur les opérations d'aménagement « Beauséjour », « Cap Austral » et « Vert Lagon » se poursuivent. Ils rendent disponibles dès le premier trimestre 2010, des terrains pour le développement d'opérations immobilières tant en parcelles viabilisées qu'en promotion immobilière (et de façon secondaire en opération patrimoniale défiscalisante).

Parcelles en lotissement

Sur ces trois zones à vocation résidentielle, l'objectif de la Société est de lancer la commercialisation de près de 175 parcelles « prêtes à bâtir », représentant un Chiffre d'affaires de 35 M€ à réaliser en 2010/2011 (avec des premières ventes à acter en fin de 1^{er} semestre 2010). Le rythme effectif des ventes dépendra des délais pour la délivrance des permis de construire (certains terrains sont situés en périmètre protégé ABF) et des obtentions de financements bancaires par les acquéreurs.

Opérations en promotion immobilière résidentielle

Concernant la promotion immobilière résidentielle, CBo Territoria dispose d'un portefeuille de 450 logements au permis de construire accordé ou en cours d'études, sur des secteurs à forte demande.

- Sur le secteur de la promotion privée, le portefeuille représente 200 logements pour le 1^{er} semestre 2010 ; les travaux seront lancés dès l'obtention d'une pré-commercialisation de 40 %, celle-ci ayant en partie démarré en fin d'année 2009 ; l'objectif est d'atteindre, ou de dépasser, un volume de 250 logements mis en chantier annuellement dès 2011.
- Sur le secteur de la promotion sociale, CBo Territoria lancera en phase Travaux début 2010 les premiers programmes réalisés en VEFA pour le compte d'un bailleur social (avec un potentiel de 250 logements à démarrer sur 2010, puis de 300 logements par an dès 2011).

Concernant la promotion immobilière en immobilier professionnel, CBo Territoria :

- Engagera la commercialisation de 16 000 m² de terrains destinés à accueillir des PME sur la partie à vocation artisanale de la Zac « Portail » ;
- Poursuivra la construction du programme mixte « La Balance » (5 400 m² de surface utile), et a pour objectif d'engager la construction d'un programme de bureaux au « Portail » pour 4 000 m² - dont le permis a été accordé - et pré-commercialisé à 25 % avant communication.

Concernant le développement de la « Foncière », CBo Territoria :

- Poursuit le développement de projets sur le parc d'activités du « Portail » :
La première opération « Jardinerie Gamm Vert » (2 700 m² de surface de vente) démarrera au 2^{ème} trimestre 2010 (PC et CDAC déjà obtenus).
Le pôle commercial prend forme, avec le dépôt - prévu en fin de 1^{er} semestre 2010 - des dossiers ICPE, Loi Bouchardeau, CDAC et de permis de construire déjà finalisés, en vue de l'implantation du centre commercial de 7 800 m² de surface de vente (4 800 m² pour l'hypermarché et 3 000 m² pour la galerie commerciale), et la pré-commercialisation à hauteur de 90 % des surfaces du retail park de 4 500 m². Le démarrage des travaux est programmé pour 2011 en lien avec les procédures administratives préalables (enquêtes publiques, purge des recours des tiers éventuels).
- Prévoit d'engager deux opérations patrimoniales en immobilier résidentiel sur la Zac « Beauséjour », représentant 89 logements et 15 M€ d'investissement, dans le double objectif de bénéficier de réductions d'impôts sur les sociétés en 2010 et de diversifier le patrimoine. Ce type d'opération en défiscalisation des résultats de la Société devrait être reconduit en 2011 pour une centaine de logements supplémentaires en fonction du niveau des résultats fiscaux dégagés.

CBo Territoria engage ainsi l'année 2010 avec des perspectives favorables et une visibilité accrue sur le potentiel de développement.

- L'entrée en phase opérationnelle des Zac permet la poursuite des travaux de viabilisation sur 150 hectares de nouveaux quartiers, offrant l'opportunité de concrétiser la réalisation des programmes immobiliers en Promotion et en Patrimoine.
- La signature d'un accord-cadre en matière de promotion immobilière sociale sur la période 2010 / 2013 assure un volume d'activités significatif.
- La pré-commercialisation des programmes en promotion privée, notamment sur le site de « Vert Lagon » débute très positivement, et l'attractivité de l'offre en parcelles individuelles se confirme.
- L'activité de promotion en immobilier professionnel se développe au rythme des opportunités.

Conformément au modèle stratégique, le développement de la promotion doit permettre de couvrir les besoins en fonds de roulement pour le financement des activités courantes, mais également d'assurer notre capacité d'investissement patrimonial en immobilier professionnel et d'accroître ainsi les loyers de la Foncière.

5. FILIALES ET PARTICIPATIONS

Le périmètre Groupe a enregistré les variations suivantes au cours de l'exercice 2009 :

- Création des sociétés : SCI Leu Clair, SCI Leu Boutik, SCCV Eco-parc du Portail, SAS CBo Expansion.

Le périmètre de consolidation au 31 décembre 2009 intègre les sociétés suivantes :

Société	Siège Social	SIREN	Méthode de consolidation	% de contrôle 12/2009	% d'intérêt 12/2009	% d'intérêt 12/2008
SA CBo Territoria	Cour de l'usine - La Mare 97 438 Sainte-Marie	452 038 805	Société-mère	100 %	100 %	100 %
Sociétés intégrées globalement						
SAS CBo Gestion Immobilière	Cour de l'usine - La Mare 97 438 Sainte-Marie	478 865 447	Intégration globale	100 %	100 %	100 %
SAS Challenge Property	Cour de l'usine - La Mare 97 438 Sainte-Marie	479 422 008	Intégration globale	100 %	100 %	100 %
SCI Ateliers les Figuiers	Cour de l'usine - La Mare 97 438 Sainte-Marie	452 453 772	Intégration globale	100 %	100 %	100 %
SCI Cour de la Mare	Cour de l'usine - La Mare 97 438 Sainte-Marie	450 214 820	Intégration globale	100 %	58 %	58 %
SCI Cour Savanna	Cour de l'usine - La Mare 97 438 Sainte-Marie	479 408 759	Intégration globale	100 %	75 %	75 %
SA SRET	Cour de l'usine - La Mare 97 438 Sainte-Marie	339 894 529	Intégration globale	100 %	98,92 %	98,92 %
SAS Bassin Bleu Country Club	75 rue Mahatma Gandhi 97 435 Saint-Paul	479 519 266	Intégration globale	100 %	98,92 %	98,92 %
SNC Victor Hugo	Cour de l'usine - La Mare 97 438 Sainte-Marie	488 858 663	Intégration globale	100 %	100 %	100 %
SCI Triolet	Cour de l'usine - La Mare 97 438 Sainte-Marie	489 913 541	Intégration globale	100 %	66,67 %	66,67 %
SCI Lardy	Cour de l'usine - La Mare 97 438 Sainte-Marie	492 772 462	Intégration globale	100 %	60 %	60 %
SCI Le Tamarinier	Cour de l'usine - La Mare 97 438 Sainte-Marie	492 709 522	Intégration globale	100 %	100 %	100 %
SCI Le Tarmac	Cour de l'usine - La Mare 97 438 Sainte-Marie	492 687 199	Intégration globale	100 %	100 %	100 %
SCI Jules Hermann	Cour de l'usine - La Mare 97 438 Sainte-Marie	501 651 533	Intégration globale	100 %	51 %	51 %
SCCV O'Malley	Cour de l'usine - La Mare 97 438 Sainte-Marie	501 891 626	Intégration globale	100 %	100 %	100 %
SCI Alambic	Cour de l'usine - La Mare 97 438 Sainte-Marie	509 478 236	Intégration globale	100 %	100 %	100 %
SCI Clairefontaine	Cour de l'usine - La Mare 97 438 Sainte-Marie	452 412 232	Intégration globale	100 %	100 %	-
SAS CBo Expansion	Cour de l'usine - La Mare 97 438 Sainte-Marie	519 579 312	Intégration globale	100 %	100 %	-
SCI Leu Boutik	Cour de l'usine - La Mare 97 438 Sainte-Marie	514 949 528	Intégration globale	100 %	100 %	-
SCI Leu Clair	Cour de l'usine - La Mare 97 438 Sainte-Marie	514 819 085	Intégration globale	100 %	100 %	-
SCCV Eco-Parc du Portail	Cour de l'usine - La Mare 97 438 Sainte-Marie	514 194 174	Intégration globale	100 %	100 %	-

Société	Siège Social	SIREN	Méthode de consolidation	% de contrôle 12/2009	% d'intérêt 12/2009	% d'intérêt 12/2008
Sociétés intégrées proportionnellement						
SCI Kerveguen	Cour de l'usine - La Mare 97 438 Sainte-Marie	498 793 298	Intégration proportionnelle	50 %	50 %	50 %
SCCV Résidence Grand Hazier	Cour de l'usine - La Mare 97 438 Sainte-Marie	492 804 646	Intégration proportionnelle	49 %	49 %	49 %
Sociétés mises en équivalence						
SNC Mapou	23 rue Raymond Vergès 97 441 Sainte-Suzanne	321 327 280	Mise en équivalence	33,78 %	33,78 %	33,78 %
Sociétés de défiscalisation						
SCI Clairefontaine	Cour de l'usine - La Mare 97 438 Sainte-Marie	452 412 232	Intégration globale	-	-	100 %
SCI Aurore	Cour de l'usine - La Mare 97 438 Sainte-Marie	452 818 412	Intégration globale	100 %	100 %	100 %
SCI Le Verger	2 allée Bonnier 97 400 Saint-Denis	485 003 099	Intégration globale	100 %	100 %	100 %
SCI La Vierge du Cap	2 allée Bonnier 97 400 Saint-Denis	485 010 391	Intégration globale	100 %	100 %	100 %
SCI Le Ponant	Cour de l'usine - La Mare 97 438 Sainte-Marie	485 010 318	Intégration globale	100 %	100 %	100 %
SCI Le Neptune	Cour de l'usine - La Mare 97 438 Sainte-Marie	492 686 787	Intégration globale	100 %	100 %	100 %
SCI Les Boréales	Cour de l'usine - La Mare 97 438 Sainte-Marie	492 677 208	Intégration globale	100 %	100 %	100 %
SCI Black Pearl	Cour de l'usine - La Mare 97 438 Sainte-Marie	489 165 522	Intégration globale	100 %	100 %	100 %
SNC Hermione	Cour de l'usine - La Mare 97 438 Sainte-Marie	502 186 901	Intégration globale	100 %	100 %	100 %

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

6. INFORMATIONS COMPLEMENTAIRES

6.1 METHODES COMPTABLES

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

Aucun changement de méthode comptable n'est intervenu en 2009.

La présentation du Compte de résultat consolidé a évolué afin de se rapprocher de la pratique générale des sociétés foncières :

- Les flux sur opérations d'investissement (travaux, honoraires,...) enregistrés en Achats puis Production immobilisée dans les comptes sociaux, font l'objet d'une compensation, entre ces comptes, dans les comptes consolidés afin de ne plus faire apparaître ces transactions au Compte de résultat consolidé. Cette compensation a été réalisée à compter de 2009, avec retraitement de l'année 2008.
- La production immobilisée résiduelle correspond uniquement à l'activation en Immobilisations (intégration au coût de revient) des coûts internes de la mission de maîtrise d'ouvrage réalisée par les salariés du Groupe sur les opérations d'investissement.

6.2 COMPTES SOCIAUX DE CBo Territoria SA

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

Aucun changement de méthode comptable ou de présentation des comptes annuels n'est intervenu en 2009.

CBo Territoria SA est la société-mère du Groupe ; elle porte à la fois les terrains constituant la réserve foncière et certaines opérations immobilières. Pour les opérations immobilières positionnées dans des entités *ad hoc*, elle porte alors les titres de ces sociétés et /ou prend au besoin les engagements de rachat à terme dans le cadre des opérations immobilières en défiscalisation « externalisée ».

Compte de résultat social (Chiffres clés, en M€)	2009	2008
Chiffre d'affaires	40,7	23,3
Résultat d'exploitation	11,8	0,9
Résultat financier	-0,6	0,0
Résultat courant	11,2	0,9
Résultat exceptionnel	0,2	1,0
Impôts sur les sociétés	-1,8	+0,7
Résultat net	9,6	2,6

Le Chiffre d'affaires de CBo Territoria SA est constitué essentiellement de ventes de biens immobiliers, dont une partie est réalisée au profit d'entités du Groupe en vue du développement d'opérations immobilières.

Le résultat net comptable 2009 s'élève à 9,6 M€ (2,6 M€ en 2008).

6.3 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 à partir 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 17 480 K€, et se trouve ainsi constitué :

Dettes Fournisseurs au 31/12/2009	Notes	En K€	En %
Dettes / Factures Fournisseurs	(a)	8 506	48 %
Dettes Fournisseurs / Retenues de garanties	(b)	1 145	7 %
Dettes Fournisseurs / Factures non parvenues	(c)	7 828	45 %
Total Poste Dettes Fournisseurs		17 480	100 %

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

(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 2009 de 8 506 K€ (a) se ventile ainsi :

Dettes Fournisseurs au 31/12/2009	Notes	En K€	En %
Echéances échues (antérieures au 31/12/2009)	(1)	224	3 %
Echéances courantes (janvier et février 2010)	(2)	3 074	36 %
Echéances particulières (postérieures au 01/03/2010)	(3)	5 209	61 %
Total Solde Dettes Fournisseurs		8 506	100 %

(1) La dette dont l'échéance théorique est échue est constituée pour l'essentiel par une facture de fin octobre 2009 d'un montant de 201 K€ (et réglée en janvier 2010).

(2) 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.

(3) Les factures présentant des échéances particulières, ie postérieures au 1^{er} mars 2010, correspondent à des marchés de travaux (au nombre de trois) signés avec de grandes entreprises et prévoyant des conditions particulières de règlement.

6.4 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	2009	2008	2007	2006	2005
I CAPITAL EN FIN D'EXERCICE					
Capital (en €)	41 913 069	41 913 069	41 913 069	32 553 840	32 553 840
Nombre d'actions ordinaires existantes	31 752 325	31 752 325	31 752 325	24 662 000	24 662 000
Nombre d'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	40 709 995	23 323 421	24 502 101	7 359 089	844 523
Résultat avant impôts, participation des salariés et dotations aux amortissements et provisions	11 949 098	3 107 542	5 094 991	6 382 591	1 806 757
Impôts sur les bénéfices	1 851 204	-664 507	321 079	189 798	776 415
Participation des salariés due au titre de l'exercice	-	-	-	-	-
Résultat après impôts, participations des salariés mais avant dotations aux amortissements et provisions	9 559 069	2 619 982	4 442 296	5 433 260	497 591
Résultat distribué (1)	2 222 663	1 905 140	1 587 616	986 480	-
III RESULTATS PAR ACTION (en €)					
Résultat après impôts, participation des salariés mais avant dotations aux amortissements et provisions	0,32	0,12	0,15	0,25	0,04
Résultat après impôts, participation des salariés et dotations aux amortissements et provisions	0,30	0,08	0,14	0,22	0,02
Dividende attribué à chaque action (1)	0,07	0,06	0,05	0,04	-
IV PERSONNEL					
Effectif moyen des salariés employés pendant l'exercice	32	29	26	24	-
Montant des salaires et sommes versés au titre des avantages sociaux de l'exercice (sécurité sociale, œuvres sociales...) en €	2 987 364	2 694 428	1 815 293	1 622 241	-

(1) Soit 0,07 € par action au titre de l'exercice 2009 suivant proposition du Conseil d'Administration du 18 mars 2010.

6.5 DIVIDENDES VERSES AU COURS DES TROIS DERNIERS EXERCICES

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

	Nombre d'actions	Dividende distribué par action, en €	Avoir fiscal / action personne physique, en €	Montant total distribué en K€
2006	24 662 000	0,04	-	986,5
2007	31 752 325	0,05	-	1 587,6
2008	31 752 325	0,06	-	1 905,1

Sur proposition du Conseil d'Administration à l'Assemblée Générale, il est prévu de verser en 2010 un dividende au titre du résultat 2009 de 0,07 € par action, soit une distribution totale de 2 222,7 K€.

6.6 EVENEMENTS POSTERIEURS A LA CLOTURE

Aucun évènement significatif n'est intervenu entre la date de clôture des comptes (31 décembre 2009) et celle de l'établissement des comptes annuels.

6.7 INFORMATIONS SUR LES DIRIGEANTS

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 17 décembre 2004, le Conseil d'Administration avait décidé de dissocier les fonctions de Président du Conseil et de Directeur Général. Monsieur Jacques de Chateauevieux et Monsieur Eric Wuillai avaient été nommés respectivement Président du Conseil et Directeur Général de CBo Territoria SA.

Par délibération du 27 août 2009, Monsieur Jacques de Chateauevieux ayant démissionné de ses fonctions de Président du Conseil d'Administration et d'Administrateur, le Conseil d'Administration a opté pour le cumul des fonctions de Président du Conseil et de Directeur Général et a nommé Monsieur Eric Wuillai, Administrateur et Président du Conseil.

Le Conseil d'Administration est formé de huit membres, dont quatre nouveaux administrateurs nommés à l'occasion de l'Assemblée Générale du 12 juin 2009. Les mandats détenus par les administrateurs de CBo Territoria SA au cours de l'exercice 2009 sont présentés ci-dessous.

Jacques de CHATEAUVIEUX (Président du Conseil jusqu'au 27 août 2009)

Président Directeur Général	:	BOURBON SA
Président du Conseil d'Administration et administrateur délégué	:	JACCAR HOLDINGS
Président du Conseil d'Administration	:	CBo Territoria SA (jusqu'au 27 août 2009) SAPMER SA
Président du Conseil de Surveillance	:	AXA SA
Administrateur	:	SINOPACIFIC SHIPBUILDING GROUP FINANCIERE DU PLADEN SUCRERIE DE BOURBON TAY NINH

Eric WUILLAI

Président du Conseil d'Administration	:	CBo Territoria SA (depuis le 27 août 2009) S.R.E.T. SA
Président	:	BASSIN BLEU COUNTRY CLUB SAS CBo GESTION IMMOBILIERE SAS CBo PROPERTY SAS CBo EXPANSION SAS
Directeur Général	:	CBo Territoria SA
Gérant	:	CLAIREFONTAINE SCI

Martine BRAC DE LA PERRIERE

Gérant	:	SCI AVRIL
Administrateur	:	CBo Territoria SA

Harold CAZAL

Gérant	:	FONCIERE DE LA PLAINE SARL
Administrateur	:	CBo Territoria SA SIDR SAEM SODEGIS SAEM CICM SAS OPTIC DEVELOPPEMENT SAS

Guy DUPONT

Président : AQUA SERVICE REUNION SAS
 Gérant : GVS SAS
 SCI ORION
 SARL LOGSUD
 Administrateur : BOURBON SA
 ART SA
 CBo Territoria SA
 SAPMER SA
 S.R.S.R. SAS

Jérôme ISAUTIER

Directeur Général : ETABLISSEMENTS ISAUTIER SA
 Président : STE D'EXPLOITATION DU MUSEE DU RHUM
 DE LA REUNION SAS
 BOUTIQUE DE LA SAGA DU RHUM SAS
 Gérant : DISTILLERIE ISAUTIER EURL
 IMMOBILIERE D'ESTRETEFONDS SARL
 SOREC SCI
 FONCIERE DE TERRE ROUGE SCI
 ENERSUD SCI
 LES VITRINES DU SUD SCI
 Administrateur : ETABLISSEMENTS ISAUTIER SA
 CBo Territoria SA
 STE DE PRODUCTION DES HUILES DE BOURBON SA
 SODICO SA
 SIACOM SAS
 RHUMS REUNION GIE

Michel PUPIN

Directeur Régional : CAISSE DES DEPOTS ET CONSIGNATIONS REUNION O.I.
 Administrateur : CBo Territoria SA

Claude REPIQUET

Gérant : TRANSIT REPIQUET SARL
 Administrateur : CBo Territoria SA

Marc SANCHEZ

Administrateur : CBo Territoria SA

6.8 ACTIONNARIAT ET BOURSE

Détention du capital au 31 décembre 2009 :

	Nombre d'actions détenues	%
Jaccar Holdings (1)	6 211 082	19,6 %
Public	25 541 243	80,4 %
Total	31 752 325	100,0 %

(1) Jaccar Holdings est la holding de la famille de Monsieur Jacques de Chateaufieux.

Il est précisé que la société CBo Territoria SA ne détient aucune de ses actions propres.

Cours de Bourse :

CBo Territoria est cotée sur le marché Alternext de la Bourse de Paris depuis mai 2005.

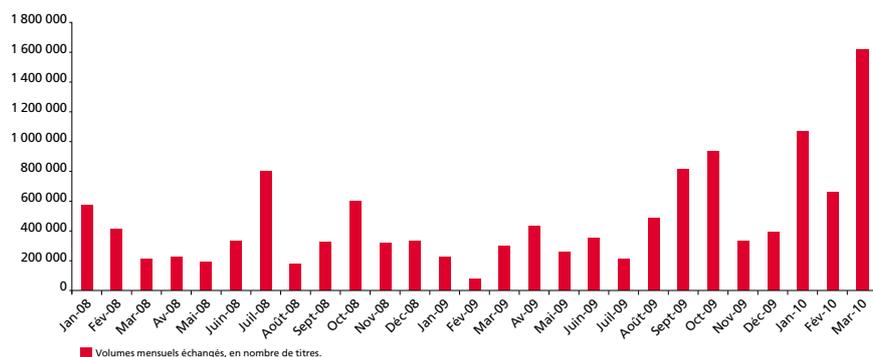
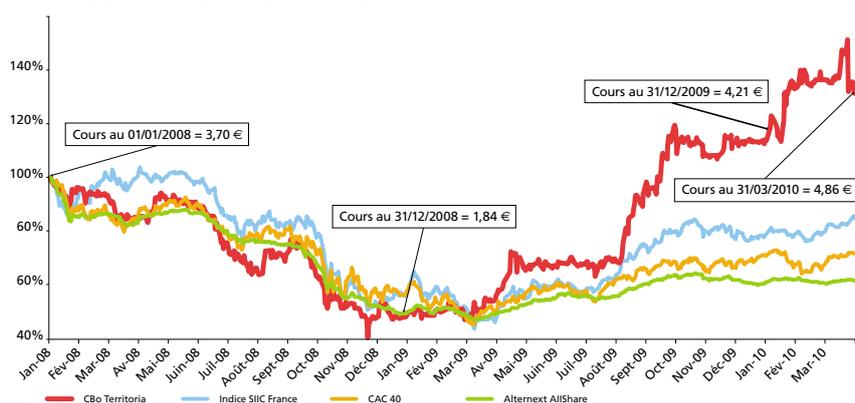
En moyenne mensuelle sur les deux dernières années, le cours de l'action CBo Territoria s'est établi comme suit :

Cours mensuel moyen (de clôture, en € par action)	2008	2009	2010
Janvier	3,53	1,84	4,62
Février	3,47	1,88	5,05
Mars	3,19	1,92	5,14
Avril	3,28	2,42	-
Mai	3,37	2,50	-
Juin	3,07	2,52	-
Juillet	2,55	2,52	-
Août	2,59	3,11	-
Septembre	2,66	3,88	-
Octobre	2,07	4,16	-
Novembre	1,82	4,09	-
Décembre	1,84	4,19	-

Comparée aux indices de marché, l'évolution du cours de Bourse sur la période janvier 2008 à mars 2010, se présente ainsi :

COURS DE BOURSE

JANVIER 2008 - 31 MARS 2010 - BASE 100 AU 01/01/2008



6.9 OPTIONS DE SOUSCRIPTION D'ACTIONS

L'Assemblée Générale du 28 juin 2006 a autorisé le Conseil d'Administration à consentir, en une ou plusieurs fois et sur une durée de 38 mois, l'attribution d'options de souscription d'actions, dans la limite de 1 233 100 options (soit 5 % du capital social initial composé de 24 622 000 actions).

Dans le cadre de cette autorisation, le Conseil d'Administration a décidé, lors de sa séance du 12 juin 2009, de réaliser une troisième attribution portant sur 166 000 options de souscription d'actions.

Les options en circulation au 31 décembre 2009 donnent la possibilité de souscrire à des actions de la Société dans les conditions suivantes :

Date du Conseil d'Administration	Plan du 28/06/2006	Plan du 06/06/2008	Plan du 12/06/2009 (1)
Nombre total d'options attribuées à l'origine	561 000	248 500	166 000
Nombre total d'options existantes au 31/12/2009 (2)	417 500	248 500	166 000
Dont nombre d'actions pouvant être souscrites ou achetées par les membres du Comité de direction (dans sa composition actuelle)	300 000	200 000	111 000
Nombre de dirigeants concernés	2	3	5
Point de départ d'exercice des options (1)	29/06/2008	06/06/2010	12/06/2011
Date d'expiration	28/06/2016	06/06/2018	12/06/2019
Prix de souscription en € (3)	2,94	3,17	2,38
Nombre d'actions souscrites au 31/12/2009 (4)	-	-	-

(1) Le plan du 12 juin 2009 est soumis à des conditions de performance.

(2) 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.

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

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

6.10 ATTRIBUTION D'ACTIONS GRATUITES

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, l'attribution d'actions gratuites, dans la limite de 952 569 actions (soit 3 % du capital social actuel composé de 31 752 325 actions).

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.

Les actions gratuites attribuées au cours de l'exercice 2009 présentent les caractéristiques suivantes :

Date du Conseil d'Administration	Plan du 12/06/2009 (1)
Nombre total d'options attribuées à l'origine	48 500
Nombre total d'options existantes au 31/12/2009 (2)	46 500
Dont nombre d'actions attribuées aux membres du Comité de direction (dans sa composition actuelle)	5 000
Nombre de dirigeants concernés	5
Date d'attribution définitive (1)	12/06/2011
Date d'expiration de la période de conservation	12/06/2013
Nombre d'actions définitivement attribuées au 31/12/2009	-

(1) Le plan du 12 juin 2009 est soumis à des conditions de performance.

(2) 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.

7. PROPOSITIONS DU CONSEIL D'ADMINISTRATION

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

7.1 DISTRIBUTION DE DIVIDENDES

Il est proposé à l'Assemblée de fixer le dividende à verser en 2010 au titre du résultat 2009 au niveau de 0,07 € par action, représentant une distribution totale de 2 222,7 K€.

7.2 MANDATS D'ADMINISTRATEURS

Il est proposé à l'Assemblée de ratifier la cooptation de Monsieur Eric Wuillai comme administrateur en remplacement de Monsieur Jacques de Chateaufieux et de procéder au renouvellement de ce mandat, de renouveler les mandats de Madame Martine Brac de La Perrière et Monsieur Guy Dupont. Monsieur Claude Repiquet n'ayant pas souhaité renouveler son mandat, le Conseil d'Administration propose de nommer Madame Guillemette Guilbaud pour lui succéder.

7.3 MANDATS DE COMMISSAIRE AUX COMPTES

Il est proposé à l'Assemblée de renouveler le mandat de commissariat aux comptes du cabinet EXA, et de nommer le cabinet Deloitte et Associés comme co-commissaire aux comptes, en remplacement du cabinet HDM.

7.4 MANDAT DE CENSEURS

Il est proposé à l'Assemblée de modifier les statuts en vue de la création d'un collège de censeurs, et de nommer Monsieur Jacques de Chateaufieux au poste de Censeur.

7.5 PROGRAMME DE RACHAT D' ACTIONS

Il est proposé à l'Assemblée d'autoriser un nouveau programme de rachat par la société de ses propres actions.

Il est précisé que :

- les programmes précédemment autorisés n'ont donné lieu à aucun achat ;
- les objectifs du nouveau programme proposé sont larges ; la mise en œuvre effective de ces rachats sera réalisée dans le cadre des dispositions particulières applicables aux sociétés cotées sur le marché Alternext ;
- le nombre maximum d'actions à acquérir dans ce cadre est fixée à 5 % du capital actuel, avec un prix d'achat ne pouvant excéder 6,0 € par action.

7.6 DELEGATIONS DE COMPETENCE EN VUE DE PROCEDER A DES AUGMENTATIONS DE CAPITAL

Il est proposé à l'Assemblée de donner délégations de compétence au Conseil d'Administration en vue de procéder à des augmentations de capital sous différentes formes :

- par incorporation de réserves, résultats et / ou primes ;
- par émission de valeurs mobilières avec maintien du droit préférentiel de souscription ;
- par émission de valeurs mobilières avec suppression du droit préférentiel par offre au public ;
- par émission de valeurs mobilières avec suppression du droit préférentiel par placement privé ;
- par émission de valeurs mobilières avec suppression du droit préférentiel au profit d'une catégorie de personnes déterminées.

Les conditions de mise en œuvre sont intégrées aux résolutions proposées, et il est précisé que ces différentes résolutions sont proposées en vue de doter le Conseil d'Administration des délégations de compétence nécessaires en cas d'opportunités.

7.7 PLAN DE STOCKS OPTIONS

Il est proposé à l'Assemblée d'autoriser le Conseil d'Administration à octroyer des options de souscription d'actions.

Il est précisé que cette attribution pourra être réalisée :

- conformément aux articles L. 225-177 et suivants du Code de commerce ;
- en une ou plusieurs fois et sur une durée de 38 mois, au profit des mandataires sociaux et / ou des membres du personnel salarié de l'entreprise ;
- dans la limite d'un nombre d'options représentant 5 % du capital actuel ;
- dans les conditions et selon les critères déterminés par le Conseil d'Administration.

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

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

Le Conseil d'Administration





Comptes consolidés

OR

COMPTES CONSOLIDES AU 31 DECEMBRE 2009

ETAT DE LA SITUATION FINANCIERE CONSOLIDEE	54
COMPTE DE RESULTAT	56
ETAT DES GAINS ET PERTES COMPTABILISES DIRECTEMENT EN CAPITAUX PROPRES	57
TABLEAU DES FLUX DE TRESORERIE	58
TABLEAU DE VARIATION DES CAPITAUX PROPRES	59
ANNEXE	60
PRESENTATION DU GROUPE	60
REFERENTIEL COMPTABLE, MODALITES DE CONSOLIDATION, METHODES ET REGLES D'EVALUATION	67
INFORMATIONS RELATIVES AU PERIMETRE ET COMPARABILITE DES COMPTES	68
NOTES SUR LE BILAN ET LE COMPTE DE RESULTAT	70

ETAT DE LA SITUATION FINANCIERE CONSOLIDEE

ACTIF

En milliers d'Euros (K€)	Notes	31/12/2009	31/12/2008
ACTIFS NON COURANTS			
Ecarts d'acquisition		38	-
Immobilisations incorporelles	2	105	156
Immeubles de placement	3	202 270	170 976
Immeubles de placement en cours	4	3 242	12 737
Autres immobilisations corporelles	4	5 495	5 463
Titres mis en équivalence	5	1 316	1 316
Actifs financiers	6	10 530	10 328
Autres actifs non courants		29	73
Impôts différés actifs	7	-	139
Total Actifs non courants (I)		223 025	201 188
ACTIFS COURANTS			
Stocks et En-cours	8	40 111	26 391
Clients et autres créances	9	21 360	12 457
Créances d'impôt		-	628
Trésorerie et équivalents de trésorerie	10	12 967	30 241
Total Actifs courants (II)		74 438	69 717
Total Actifs non courants liés à un groupe d'actifs destinés à être cédés (III)		-	-
TOTAL ACTIF (I) + (II) + (III)		297 463	270 905

PASSIF

En milliers d'Euros (K€)	Notes	31/12/2009	31/12/2008
CAPITAUX PROPRES CONSOLIDES			
Capital	11	41 913	41 913
Primes liées au capital	11	16 942	16 942
Réserves consolidées	11	31 375	19 353
Résultat consolidé	11	15 175	13 841
Capitaux propres (Part Groupe) (A)		105 405	92 049
Réserves des minoritaires	11	3 236	2 448
Résultat des minoritaires	11	323	806
Intérêts minoritaires (B)		3 559	3 254
Capitaux propres consolidés (A + B)		108 964	95 303
PASSIFS NON COURANTS			
Dettes financières (part à plus d'un an)	13	128 668	123 302
Provisions risques et charges	12	115	94
Impôts différés passifs	7	21 494	16 482
Autres passifs long terme		23	60
Total Passifs non courants (I)		150 300	139 938
PASSIFS COURANTS			
Dettes financières (part à moins d'un an)	13	8 609	7 571
Provisions risques et charges	12	237	410
Fournisseurs et autres dettes	14	26 567	27 670
Dettes d'impôt	7	2 786	13
Total Passifs courants (II)		38 199	35 664
Total Passifs liés à un groupe d'actifs destinés à être cédés (III)		-	-
TOTAL DES PASSIFS (I) + (II) + (III)		188 499	175 602
TOTAL PASSIF		297 463	270 905

COMPTE DE RESULTAT CONSOLIDE

En milliers d'Euros (K€)	Notes	31/12/2009	31/12/2008
Loyers		9 581	7 023
Ventes en promotion immobilière		47 629	10 812
Produits des activités annexes		2 675	2 465
CHIFFRE D'AFFAIRES	15	59 885	20 300
Production immobilisée	16	1 006	922
Variation des stocks d'en-cours et produits finis	16	(10 713)	6 806
Total Produits des activités courantes		50 178	28 028
Achats	17	(20 216)	(11 959)
Charges externes	18	(5 569)	(3 924)
Charges de personnel	19	(4 310)	(3 735)
Impôts et taxes		(1 443)	(1 295)
Dotations aux amortissements et provisions	20	(1 776)	(854)
Autres produits et charges d'exploitation		44	121
RESULTAT DES ACTIVITES		16 908	6 382
Résultat sur cessions d'Immeubles de placement	21	161	1 072
Solde net des ajustements de juste valeur	3-22	10 736	8 062
Ecarts d'acquisition sur rachat des titres de SCI et des biens de défiscalisation	23	-	5 232
Autres produits et charges opérationnels	24	44	(232)
RESULTAT OPERATIONNEL		27 849	20 516
Produits de trésorerie et équivalents de trésorerie	25	594	1 524
Coût de l'endettement financier brut	25	(5 068)	(4 780)
COÛT DE L'ENDETTEMENT FINANCIER NET	25	(4 474)	(3 256)
Autres produits et charges financiers	25	200	(488)
RESULTAT AVANT IMPOTS		23 575	16 772
Impôts sur les résultats	7	(8 075)	(2 123)
Résultat des sociétés mises en équivalence		(2)	(2)
RESULTAT NET		15 498	14 647
Intérêts minoritaires		323	806
RESULTAT NET (PART DU GROUPE)		15 175	13 841
Résultat par action (en €)	26	0,48	0,44
Résultat dilué par action (en €)	26	0,48	0,44

ETAT DES GAINS ET PERTES COMPTABILISES DIRECTEMENT EN CAPITAUX PROPRES

En milliers d'Euros (K€)	Notes	31/12/2009	31/12/2008
RESULTAT NET		15 498	14 647
Couverture des flux de trésorerie (net d'impôt)		(209)	(915)
Total des gains et pertes comptabilisés directement en capitaux propres		(209)	(915)
RESULTAT GLOBAL		15 289	13 732
<i>dont Quote-part du Groupe</i>		14 984	12 957
<i>dont Quote-part revenant aux Minoritaires</i>		305	775

TABLEAU DES FLUX DE TRESORERIE

En milliers d'Euros (K€)	Notes	31/12/2009	31/12/2008
Résultat net total consolidé		15 498	14 647
Ajustements :			
Elim. du résultat des sociétés mises en équivalence		2	2
Elim. des amortissements et provisions		411	802
Elim. de la reprise d'écart d'acquisition négatif	23	-	(5 232)
Elim. des profits / pertes de réévaluation (juste valeur)	22	(10 736)	(8 062)
Elim. des autres éléments sans incidence sur la trésorerie		(292)	594
Elim. de l'impact des stock-options		276	161
Elim. des résultats de cession et des pertes et profits de dilution		(159)	(835)
Elim. des produits de dividendes		-	-
Capacité d'autofinancement après coût de l'endettement financier net et impôt :		5 000	2 075
Elim. de la charge (produit) d'impôts sur les résultats	7	8 075	2 123
Elim. du coût de l'endettement financier net	25	4 474	3 256
Capacité d'autofinancement avant coût de l'endettement financier net et impôt :		17 549	7 455
Incidence de la variation du BFR	27	3 945	5 149
Impôts payés		581	244
Flux de trésorerie liés aux activités opérationnelles		22 075	12 847
Acquisition d'immobilisations corporelles et incorporelles	3-4-5	(37 083)	(26 344)
Variation des dettes et créances sur immobilisations		(1 853)	(4 474)
Acquisition d'actifs financiers (1)		(4 839)	(1)
Variation des prêts, avances et autres actifs financiers		(229)	-
Cession d'immobilisations corporelles et incorporelles		187	1 586
Dividendes reçus		-	3
Flux de trésorerie liés aux activités d'investissement		(43 817)	(29 230)
Capital apporté par les investisseurs dans les SCI de défiscalisation		-	5 232
Emission d'emprunts	13	15 220	18 202
Remboursement d'emprunts	13	(5 041)	(10 054)
Intérêts financiers nets versés		(3 859)	(3 300)
Dividendes payés aux actionnaires du Groupe		(1 881)	(1 581)
Autres flux liés aux opérations de financement		190	(1 580)
Flux de trésorerie liés aux activités de financement		4 629	6 919
Variation de la Trésorerie		(17 113)	(9 463)
Trésorerie d'ouverture	10	30 066	39 529
Trésorerie de clôture	10	12 953	30 066
Variation de la Trésorerie		(17 113)	(9 463)

(1) Ce poste correspond à l'acquisition des titres de la SCI Clairefontaine auprès des investisseurs-tiers en défiscalisation à l'issue de la période de détention obligatoire, réalisée en décembre 2009.

TABLEAU DE VARIATION DES CAPITAUX PROPRES CONSOLIDES

En milliers d'Euros (K€)	Capital	Réserves liées au capital	Réserve de réévaluation	Réserves de consolidation	Total part du Groupe	Minoritaires	Total Capitaux propres
Situation au 31/12/2007	41 913	16 942	37	21 627	80 519	2 480	82 999
Produits et charges comptabilisés directement en capitaux propres	-	-	(884)	-	(884)	(31)	(915)
Résultat net de l'exercice	-	-	-	13 841	13 841	806	14 647
Total des produits et charges comptabilisés	-	-	(884)	13 841	12 957	775	13 732
Distributions	-	-	-	(1 588)	(1 588)	-	(1 588)
Variation de périmètre	-	-	-	-	-	-	-
Stock-options	-	-	-	161	161	-	161
Autres mouvements	-	-	-	-	-	(1)	-
Situation au 31/12/2008	41 913	16 942	(847)	34 041	92 049	3 254	95 303
Situation au 31/12/2008	41 913	16 942	(847)	34 041	92 049	3 254	95 303
Produits et charges comptabilisés directement en capitaux propres	-	-	(191)	-	(191)	(18)	(209)
Résultat net de l'exercice	-	-	-	15 175	15 175	323	15 498
Total des produits et charges comptabilisés	-	-	(191)	15 175	14 984	305	15 289
Distributions	-	-	-	(1 905)	(1 905)	-	(1 905)
Variation de périmètre	-	-	-	-	-	-	-
Stock-options	-	-	-	276	276	-	276
Autres mouvements	-	-	-	-	-	-	-
Situation au 31/12/2009	41 913	16 942	(1 038)	47 588	105 405	3 559	108 964

ANNEXE

1. PRESENTATION DU GROUPE

1.1 HISTORIQUE

Groupe Bourbon, intervenant historique dans l'industrie sucrière de l'île de La Réunion, détenait un patrimoine foncier de plus de 3 600 hectares entourant ses usines.

Alors que Bourbon focalisait son activité sur les services maritimes et que le développement des infrastructures, de l'habitat et de l'activité économique génère un besoin important de nouveaux terrains sur une île au foncier rare, Bourbon a décidé de faire apport de ses actifs fonciers à une nouvelle société créée à cet effet : CBo Territoria, en charge de la valorisation de ces terrains et de la réalisation des opérations d'investissements nécessaires.

La Société CBo Territoria SA a ainsi été créée le 16 janvier 2004 à l'île de La Réunion (France), avec un capital de 50 K€, en vue de se voir apporter la branche complète et autonome d'activité foncière et immobilière de Bourbon.

Par décision de l'Assemblée Générale du 16 décembre 2004, Bourbon a ainsi réalisé l'apport à la Société CBo Territoria de terrains, constructions et titres de participation de sa branche foncière et immobilière tels qu'identifiés dans le contrat d'apport ainsi que des passifs correspondants. Cet apport a bénéficié de l'agrément fiscal au titre des articles 210-D et 115-2 du Code Général des Impôts (CGI) qui permet la distribution directe des titres émis en rémunération de l'apport aux actionnaires. Dans ce cadre, la même Assemblée de Bourbon a décidé la distribution des titres reçus en rémunération de son apport aux actionnaires de Bourbon à raison d'une action de la Société CBo Territoria pour une action Bourbon.

Dans l'objectif de favoriser le développement de la Société, tout en offrant aux actionnaires de Bourbon, devenus actionnaires de CBo Territoria, un titre liquide et librement échangeable, la Société CBo Territoria a été introduite en mai 2005 sur Alternext, marché régulé non réglementé de la Bourse de Paris.

Dotée à sa création d'un actif quasi-exclusivement constitué de foncier, CBo Territoria a procédé à une augmentation de capital en décembre 2007 pour un montant net de 26 301 K€. Cette augmentation de capital a pour objectif d'accélérer la croissance du Groupe en lui permettant de renforcer ses capacités de financement et de développer ses investissements, notamment en vue de la constitution de son patrimoine d'immobilier d'entreprise.

1.2 METIERS ET STRATEGIE

Propriétaire d'un patrimoine foncier unique, CBo Territoria intervient dès l'amont de la chaîne de création de valeur des marchés immobiliers, et dispose ainsi d'un avantage concurrentiel fort sur un territoire où le foncier constitue une ressource rare.

Intégrant une vision globale d'ensemblier, CBo Territoria développe des quartiers résidentiels et des quartiers d'affaires ou des zones d'activités économiques 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 cédées à des tiers, tant en ventes de terrains à bâtir que d'immobilier résidentiel et professionnel.
- **Foncière** : cette activité recouvre la gestion foncière et le développement pour son propre compte d'opérations immobilières à vocation patrimoniale ainsi que 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 dans l'immobilier professionnel offrant un niveau élevé de rentabilité.

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

2.1 REFERENTIEL COMPTABLE

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

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

Le Conseil d'Administration a arrêté les états de synthèse consolidés au 31 décembre 2009 lors de sa séance du 18 mars 2010 et donné autorisation à la publication des états financiers consolidés au 31 décembre 2009.

- COMITE D'AUDIT

Lors de sa séance du 12 juin 2009, le Conseil d'Administration a décidé de la création d'un Comité d'audit, réunissant trois, ou plus, de ses membres.

Le Comité d'audit a pour mission de veiller à la sincérité et pertinence de l'information financière produite par le Groupe, d'effectuer une analyse approfondie des comptes sociaux et consolidés (semestriels et annuels), et d'évaluer l'efficacité et la qualité des procédures de contrôle interne incluant la gestion des risques.

- PRESENTATION DES ETATS FINANCIERS

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

- DECLARATION DE CONFORMITE

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.

A l'exception des points décrits ci-dessous, les principes et méthodes comptables appliquées par le Groupe dans les états financiers au 31 décembre 2009 sont identiques à ceux utilisés dans les états financiers consolidés de l'exercice clos le 31 décembre 2008.

Normes, mises à jour et interprétations applicables à compter du 1^{er} janvier 2009 et qui ont un impact sur l'information financière du Groupe :

- **IAS 1 révisée** - *Présentation des états financiers*, entrée en vigueur le 1^{er} janvier 2009. Cette norme a été adoptée par l'Union Européenne le 17 décembre 2008. Cette présentation a été mise en place pour les états financiers de la période du 1^{er} janvier au 31 décembre 2009. Les informations comparatives ont été retraitées pour être mises en conformité avec la norme révisée. Ce changement de méthode comptable n'affecte que la présentation et n'a aucun impact sur les comptes.
- **IFRS 8** - *Secteurs opérationnels*, qui se substitue à la norme IAS 14 - *Information sectorielle*. Voir ci-après le point L) de la partie Méthodes et règles d'évaluation.

Normes, mises à jour et interprétations entrant en vigueur au 1^{er} janvier 2009 et qui ne trouvent pas à s'appliquer dans le Groupe :

- **Amendement IFRS 2** - *Conditions d'acquisition des droits et annulations*, applicable aux exercices ouverts à compter du 1^{er} janvier 2009. Cette norme a été adoptée par l'Union Européenne le 16 décembre 2008.
- **Amendements IAS 32** - *Instruments financiers remboursables au gré du porteur*, applicable aux exercices ouverts à compter du 1^{er} janvier 2009. Cette norme a été adoptée par l'Union Européenne le 21 janvier 2009.
- **IAS 23 R** - *Coûts d'emprunt*, applicable aux exercices ouverts à compter du 1^{er} janvier 2009. Cette norme a été adoptée par l'Union Européenne le 10 décembre 2008.
- **IFRIC 13** - *Programme de fidélisation clients*, applicable aux exercices ouverts à compter du 1^{er} juillet 2008. Cette norme a été adoptée par l'Union Européenne le 16 décembre 2008.
- **IFRIC 15** - *Accords pour la construction d'un bien immobilier*, applicable aux exercices ouverts à compter du 1^{er} janvier 2009. Cette norme a été adoptée par l'Union Européenne le 22 juillet 2009.
- **IFRIC 16** - *Couverture d'un investissement net dans une activité à l'étranger*, applicable aux exercices ouverts à compter du 1^{er} octobre 2008. Cette norme a été adoptée par l'Union Européenne le 4 juin 2009.

Normes, mises à jour et interprétations qui ne sont pas encore applicables au 1^{er} janvier 2009 et qui n'ont pas été appliquées de manière anticipée par le Groupe :

- **IFRS 3 R et IAS 27 révisées** - *Regroupements d'entreprises*, applicable aux exercices ouverts à compter du 1^{er} juillet 2009. Cette norme a été adoptée par l'Union Européenne le 3 juin 2009.
- **IFRIC 17** - *Distribution d'actif non monétaires aux actionnaires*, applicable aux exercices ouverts à compter du 1^{er} juillet 2009. Cette norme a été adoptée par l'Union Européenne le 26 novembre 2009.
- **IFRIC 18** - *Transferts d'actifs clients*, publiée le 29 janvier 2009, applicable aux exercices ouverts à compter du 1^{er} juillet 2009. Cette norme a été adoptée par l'Union Européenne le 27 novembre 2009.
- **IFRS 9** - *Instruments financiers (Phase 1)*, applicable aux exercices ouverts à compter du 1^{er} janvier 2013 et sans possibilité d'application anticipée pour l'exercice 2009.

- COMPARABILITE DES COMPTES

Les comptes consolidés au 31 décembre 2009 ainsi que les comptes consolidés au 31 décembre 2008 ont été établis conformément au référentiel énoncé ci-dessus.

2.2 MODALITES DE CONSOLIDATION

- PERIMETRE ET METHODES DE CONSOLIDATION

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

Les filiales sont consolidées par intégration globale ou proportionnelle à compter de la date à laquelle un contrôle est exercé par le Groupe. Les comptes des sociétés contrôlées conjointement (co-entreprises) sont consolidés par intégration proportionnelle. Elles sont déconsolidées à compter de la date à laquelle le contrôle cesse d'être exercé. Les transactions et soldes intra-groupe, liés aux opérations entre sociétés du Groupe, sont éliminés. Les méthodes comptables des filiales sont alignées sur celles du Groupe, directement ou par le biais de retraitements de consolidation.

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

- SOCIETES CIVILES IMMOBILIERES DE DEFISCALISATION

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

Dans ces opérations de défiscalisation « externalisée », CBo Territoria bénéficie d'une promesse de vente à terme des porteurs de parts de la SCI, et ces derniers bénéficient d'une promesse d'achat à terme accordée par CBo Territoria, promesses réciproques obligatoirement exercées à l'issue de la période de défiscalisation. Les contrats liant le Groupe et ces intervenants conduisent à considérer que CBo Territoria détient le contrôle de ces entités qui sont donc consolidées par intégration globale.

Le bien immobilier concerné (immeuble d'habitation) figure ainsi à l'actif du Groupe pour son coût de revient (ou la valeur d'expertise si celle-ci lui est inférieure. Cf. 2-3 Méthodes et règles d'évaluation). Une dette financière est constatée au passif des comptes du Groupe et matérialise l'engagement de rachat des parts des investisseurs en défiscalisation. Cette dette est actualisée jusqu'à la réalisation de la promesse de rachat des parts de la SCI. Les écarts d'acquisition sur ces rachats à terme de parts sont dégagés au moment de l'achèvement des immeubles, et constatés en résultat de la période.

La part des capitaux propres des minoritaires est reconnue à compter de la date de l'augmentation de capital jusqu'à l'achèvement de l'immeuble. A l'achèvement de l'immeuble, la part de capitaux propres minoritaires est reclassée en réserves Groupe.

- MONNAIES

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

- DATES D'ARRETE COMPTABLE

L'arrêté des comptes consolidés annuels s'effectue en date du 31 décembre 2009. La société consolidante et toutes les sociétés consolidées du Groupe ont réalisé un arrêté au 31 décembre 2009.

2.3 METHODES ET REGLES D'EVALUATION

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

A) IMMOBILISATIONS INCORPORELLES

Autres immobilisations incorporelles

Les immobilisations incorporelles figurent au bilan à leur coût d'acquisition historique majoré des valeurs résultant de l'affectation des écarts de première consolidation d'acquisition, diminué de l'amortissement cumulé et des pertes de valeur.

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

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

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

B) IMMEUBLES DE PLACEMENT

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

Définition des Immeubles de placement

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

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

plutôt que pour :

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

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

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

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

Les terrains apportés au Groupe CBo Territoria dans le cadre de l'apport partiel d'actifs réalisé le 16 décembre 2004 ont été classés en Immeubles de placement dès lors qu'ils répondaient à la définition énoncée ci-dessus. Au 31 décembre 2004, la valeur retenue a été celle déterminée par les experts dans le cadre de l'apport du 16 décembre 2004.

Juste Valeur

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

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

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

Terrains non bâtis

La revalorisation des terrains nus est rendue possible par :

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

Terrains en Zone d'aménagement concerté

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

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

Dans le cadre des expertises et actualisations en juste valeur, la valeur du terrain nu est évaluée par le biais d'une approche de type Bilan promoteur (sur une période pluri-annuelle avec actualisation des cash flows prévisionnels), méthode corroborée le cas échéant par la méthode par comparaison. Une fois les terrains viabilisés, ces coûts sont retenus pour la détermination du coût de revient complet, base de comparaison à la valeur d'expertise du terrain aménagé.

Constructions livrées

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

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

Pendant la période de défiscalisation, la valeur des Immeubles de placement entrant dans le cadre de ces mécanismes de défiscalisation ne fait pas l'objet d'ajustement positif en juste valeur ; seuls les ajustements négatifs sont comptabilisés. Ces dispositions sont mises en œuvre afin de tenir compte du caractère non cessible de ces actifs pendant toute la période de défiscalisation (détenue obligatoire de 5 ou 6 ans).

Classement Immeubles de placement / Stocks

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

- des immeubles d'exploitation occupés par le Groupe, classés en Autres immobilisations corporelles ;
- des terrains ou immeubles destinés à la vente, classés en Stocks.

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

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 vers les Stocks lorsque les conditions suivantes se trouvent réunies :

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

Dans le cas d'un transfert d'une catégorie d'Immeubles de placement évalué à la juste valeur vers la catégorie des Stocks (en perspective d'une vente), la juste valeur retenue est celle déterminée à la date de transfert.

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

C) AUTRES IMMOBILISATIONS CORPORELLES

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

Le coût d'une immobilisation corporelle comprend 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 seulement les coûts directement attribuables à la production de ces biens.

Lors de l'apport partiel d'actifs, les constructions, matériels et outillages concernés ont fait l'objet d'une réévaluation.

Dans le poste « Constructions » des Autres immobilisations corporelles figure notamment le siège social de la Société.

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

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

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

D) ACTIFS ET PASSIFS FINANCIERS

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

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

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

Evaluation et comptabilisation des actifs financiers*Titres de participation*

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

Actifs financiers non courants

Les actifs financiers non courants comprennent les placements financiers à moyen et long terme (immobilisations financières).

Trésorerie et équivalents de trésorerie

La trésorerie comprend les liquidités en comptes courants bancaires (y compris dépôts rémunérés placés à court terme) et les parts d'OPCVM de trésorerie qui sont cessibles à très court terme et ne présentent pas de risque significatif de perte de valeur en cas d'évolution des taux d'intérêt.

Evaluation et comptabilisation des passifs financiers

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.

E) STOCKS ET EN-COURS (IAS 2)

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

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

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

F) CREANCES ET DETTES

Les créances et dettes sont comptabilisées à leur valeur nominale. Les créances font l'objet d'une analyse individuelle du risque de non-recouvrement et sont dépréciées par voie de provision pour en tenir compte.

La norme IAS 32 impose l'actualisation de toutes les sommes bénéficiant d'un différé de paiement ou d'encaissement non conforme aux usages courants. Le cas échéant, une charge ou un produit financier est constaté au compte de résultat sur la période du différé de paiement.

Comptabilisation des opérations en devises dans les comptes des sociétés consolidées

Les dettes et créances en devises figurant au bilan consolidé sont valorisées au cours de change en vigueur à la clôture de l'exercice.

Les différences de change liées à la conversion des créances et dettes en devises, qu'il s'agisse de pertes ou de gains latents, sont comptabilisées en résultat.

G) PROVISIONS (IAS 37)

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

H) FOURNISSEURS ET AUTRES DETTES CREDITEURS

Les dettes commerciales et les autres dettes sont enregistrées à leur coût historique.

I) IMPOTS DIFFERES (IAS 12)

Les impôts différés sont déterminés pour chaque entité fiscale, selon la méthode du report variable en retenant une approche bilancielle. Les soldes d'impôts différés sont déterminés sur la base de la situation fiscale de chaque société comprise dans le périmètre de consolidation et sont présentés à l'actif ou au passif du bilan pour leur position nette par entité fiscale. Les actifs d'impôts ne sont comptabilisés que si l'entité fiscale a une assurance raisonnable de les récupérer au cours des années ultérieures.

Pour le calcul des impôts différés, le taux d'impôt retenu pour 2009 et les exercices suivants s'élève à 33,33 %.

J) CHIFFRE D'AFFAIRES : PRISE EN COMPTE DES PRODUITS ET OPERATIONS PARTIELLEMENT EXECUTEES A LA CLOTURE DE L'EXERCICE

Activité Promotion immobilière / Immeubles bâtis

Le Chiffre d'affaires est comptabilisé pour chaque exercice en fonction du taux d'avancement des travaux et de la commercialisation. L'avancement technique des travaux est déterminé en rapprochant les dépenses engagées des dépenses prévisionnelles. La commercialisation est prise en compte dès lors que la vente est certaine (Vente en l'Etat Futur d'Achèvement et vente à l'achèvement).

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

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

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

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

K) AVANTAGES AU PERSONNEL (IAS 19)**Avantages postérieurs à l'emploi**

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

Cette valorisation a été effectuée sur la base :

- d'évaluations actuarielles (taux d'actualisation de 5 % tenant compte de l'inflation),
- d'hypothèses de mortalité (source INSEE),
- d'hypothèses de rotation du personnel,
- d'un départ à la retraite à 65 ans.

Païement fondé sur des actions

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'options est comptabilisée en charges, en contrepartie des réserves, sur la base de la valeur des options au moment de leur attribution.

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

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.

L) ANALYSE SECTORIELLE

Selon la norme IFRS 8, applicable à compter de 2009, un secteur opérationnel est une composante d'une entreprise :

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

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

Afin d'affiner la compréhension de la formation du résultat opérationnel, une évolution du système d'information a été mise en place en 2008.

Dans ce cadre, 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.

M) 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.

3. INFORMATIONS RELATIVES AU PERIMETRE ET COMPARABILITE DES COMPTES

3.1 PERIMETRE DE CONSOLIDATION

Le périmètre de consolidation intègre les sociétés suivantes :

Société	Siège Social	SIREN	Méthode de consolidation	% de contrôle 12/2009	% d'intérêt 12/2009	% d'intérêt 12/2008
SA CBo Territoria	Cour de l'usine - La Mare 97 438 Sainte-Marie	452 038 805	Société-mère	100 %	100 %	100 %
Sociétés intégrées globalement						
SAS CBo Gestion Immobilière	Cour de l'usine - La Mare 97 438 Sainte-Marie	478 865 447	Intégration globale	100 %	100 %	100 %
SAS Challenge Property	Cour de l'usine - La Mare 97 438 Sainte-Marie	479 422 008	Intégration globale	100 %	100 %	100 %
SCI Ateliers les Figuiers	Cour de l'usine - La Mare 97 438 Sainte-Marie	452 453 772	Intégration globale	100 %	100 %	100 %
SCI Cour de la Mare	Cour de l'usine - La Mare 97 438 Sainte-Marie	450 214 820	Intégration globale	100 %	58 %	58 %
SCI Cour Savanna	Cour de l'usine - La Mare 97 438 Sainte-Marie	479 408 759	Intégration globale	100 %	75 %	75 %
SA SRET	Cour de l'usine - La Mare 97 438 Sainte-Marie	339 894 529	Intégration globale	100 %	98,92 %	98,92 %
SAS Bassin Bleu Country Club	75 rue Mahatma Gandhi 97 435 Saint-Paul	479 519 266	Intégration globale	100 %	98,92 %	98,92 %
SNC Victor Hugo	Cour de l'usine - La Mare 97 438 Sainte-Marie	488 858 663	Intégration globale	100 %	100 %	100 %
SCI Triolet	Cour de l'usine - La Mare 97 438 Sainte-Marie	489 913 541	Intégration globale	100 %	66,67 %	66,67 %
SCI Lardy	Cour de l'usine - La Mare 97 438 Sainte-Marie	492 772 462	Intégration globale	100 %	60 %	60 %
SCI Le Tamarinier	Cour de l'usine - La Mare 97 438 Sainte-Marie	492 709 522	Intégration globale	100 %	100 %	100 %
SCI Le Tarmac	Cour de l'usine - La Mare 97 438 Sainte-Marie	492 687 199	Intégration globale	100 %	100 %	100 %
SCI Jules Hermann	Cour de l'usine - La Mare 97 438 Sainte-Marie	501 651 533	Intégration globale	100 %	51 %	51 %
SCCV O'Malley	Cour de l'usine - La Mare 97 438 Sainte-Marie	501 891 626	Intégration globale	100 %	100 %	100 %
SCI Alambic	Cour de l'usine - La Mare 97 438 Sainte-Marie	509 478 236	Intégration globale	100 %	100 %	100 %
SCI Clairefontaine	Cour de l'usine - La Mare 97 438 Sainte-Marie	452 412 232	Intégration globale	100 %	100 %	-
SAS CBo Expansion	Cour de l'usine - La Mare 97 438 Sainte-Marie	519 579 312	Intégration globale	100 %	100 %	-
SCI Leu Boutik	Cour de l'usine - La Mare 97 438 Sainte-Marie	514 949 528	Intégration globale	100 %	100 %	-
SCI Leu Clair	Cour de l'usine - La Mare 97 438 Sainte-Marie	514 819 085	Intégration globale	100 %	100 %	-
SCCV Eco-Parc du Portail	Cour de l'usine - La Mare 97 438 Sainte-Marie	514 194 174	Intégration globale	100 %	100 %	-

Société	Siège Social	SIREN	Méthode de consolidation	% de contrôle 12/2009	% d'intérêt 12/2009	% d'intérêt 12/2008
Sociétés intégrées proportionnellement						
SCI Kerveguen	Cour de l'usine - La Mare 97 438 Sainte-Marie	498 793 298	Intégration proportionnelle	50 %	50 %	50 %
SCCV Résidence Grand Hazier	Cour de l'usine - La Mare 97 438 Sainte-Marie	492 804 646	Intégration proportionnelle	49 %	49 %	49 %
Sociétés mises en équivalence						
SNC Mapou	23 rue Raymond Vergès 97 441 Sainte-Suzanne	321 327 280	Mise en équivalence	33,78 %	33,78 %	33,78 %
Sociétés de défiscalisation						
SCI Clairefontaine	Cour de l'usine - La Mare 97 438 Sainte-Marie	452 412 232	Intégration globale	-	-	100 %
SCI Aurore	Cour de l'usine - La Mare 97 438 Sainte-Marie	452 818 412	Intégration globale	100 %	100 %	100 %
SCI Le Verger	2 allée Bonnier 97 400 Saint-Denis	485 003 099	Intégration globale	100 %	100 %	100 %
SCI La Vierge du Cap	2 allée Bonnier 97 400 Saint-Denis	485 010 391	Intégration globale	100 %	100 %	100 %
SCI Le Ponant	Cour de l'usine - La Mare 97 438 Sainte-Marie	485 010 318	Intégration globale	100 %	100 %	100 %
SCI Le Neptune	Cour de l'usine - La Mare 97 438 Sainte-Marie	492 686 787	Intégration globale	100 %	100 %	100 %
SCI Les Boréales	Cour de l'usine - La Mare 97 438 Sainte-Marie	492 677 208	Intégration globale	100 %	100 %	100 %
SCI Black Pearl	Cour de l'usine - La Mare 97 438 Sainte-Marie	489 165 522	Intégration globale	100 %	100 %	100 %
SNC Hermione	Cour de l'usine - La Mare 97 438 Sainte-Marie	502 186 901	Intégration globale	100 %	100 %	100 %

Toutes les sociétés du Groupe sont immatriculées en France.

Sociétés contrôlées ou sous influence notable, non consolidées

La société « SCI Les Résidences Paysagères » détenue à 50 % par CBo Territoria, dont les actifs avaient été cédés avant la création du Groupe le 16 décembre 2004, n'était pas consolidée au 31 décembre 2008 compte tenu de sa prochaine dissolution. Elle a été dissoute en 2009.

Sociétés Civiles Immobilières contrôlées de fait

Selon les principes évoqués au point 2-2 / Modalités de consolidation, les sociétés civiles immobilières suivantes ont été consolidées par intégration globale bien que non contrôlées juridiquement :

- SCI Aurore
- SCI Le Verger
- SCI La Vierge du Cap
- SCI Black Pearl
- SNC Hermione

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

Au cours de l'exercice 2009, la promesse de rachat des parts de la SCI Clairefontaine a été exercée (dégageant un écart d'acquisition de 38 K€).

Variations de périmètre de la période

Le Groupe a créé les sociétés Leu Boutik, Leu Clair, CBo Expansion et Eco-Parc du Portail au cours de l'exercice 2009.

4. NOTES SUR LE BILAN ET LE COMPTE DE RESULTAT

NOTE 1 : ANALYSE SECTORIELLE

Les principaux agrégats du Compte de résultat et du Bilan de l'exercice 2009 se ventilent par secteur d'activités de la façon suivante :

En milliers d'Euros (K€)	Foncière	Promotion	Autres (A)	Total Groupe CBo Territoria
Compte de résultat				
Chiffre d'affaires (1)	9 581	47 629	2 675	59 885
Marge opérationnelle (2) <i>En % du CA</i>	7 470 85 %	13 006 27 %	- -	- -
Résultat des activités (3)	7 470	13 006	- 3 568	16 908
Bilan				
<i>Actifs sectoriels (principaux) :</i>				
Immeubles de placement	205 512	-	-	205 512
Autres Actifs non courants	10 530	-	6 983	17 513
Stocks et En-cours	-	40 013	98	40 111
<i>Passifs sectoriels (principaux) :</i>				
Emprunts et dettes fi. < 1an	6 111	2 264	234	8 609
Emprunts et dettes fi. > 1an	127 196	-	1 472	128 668

(A) Secteur « Autres » :

Le secteur « Autres » regroupe les Autres activités, les Produits et Charges non ventilés et les Frais de structure nets.

(1) Chiffre d'affaires des secteurs :

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

(2) Marge opérationnelle des secteurs :

- Loyers nets de charges immobilières externes, pour l'activité Foncière ;
- Marge nette, pour l'activité Promotion.

(3) Résultat des activités :

- Loyers nets de charges immobilières externes, pour l'activité Foncière ;
- Marge nette, pour l'activité Promotion ;
- Marge nette des Autres activités, diminuée des Frais de structure nets non ventilés, pour le secteur « Autres ».

Par zone géographique :

La totalité de l'activité est réalisée sur l'île de La Réunion, Département Français d'outre-mer (et Région Ultra Périphérique de la Communauté Européenne).

NOTE 2 : IMMOBILISATIONS INCORPORELLES

En milliers d'Euros (K€)	Immobilisations incorporelles
Arrêté du 31/12/2008	
Solde net à l'ouverture	209
Différences de change	-
Variation de périmètre	-
Acquisitions	2
Cessions	(1)
Reclassement	-
Amortissements	(54)
Solde net à la clôture	156
Au 31/12/2008	
Brut	304
Amortissement cumulé	(148)
Valeur nette comptable	156
Arrêté du 31/12/2009	
Solde net à l'ouverture	156
Différences de change	-
Variation de périmètre	-
Acquisitions	-
Cessions	-
Reclassement	-
Amortissements	(51)
Solde net à la clôture	105
Au 31/12/2009	
Brut	304
Amortissement cumulé	(199)
Valeur nette comptable	105

Les immobilisations incorporelles sont composées d'immobilisations acquises.

Elles sont principalement constituées de logiciels.

NOTE 3 : IMMEUBLES DE PLACEMENT

En milliers d'Euros (K€)	Immeubles de placement
Arrêté du 31/12/2008	
Solde net à l'ouverture	136 879
Acquisitions	16 285
Reclassements (1)	2 139
Cessions	(16)
Variation de périmètre	-
Variation de taux d'intégration	-
Ajustement net de la juste valeur (2)	5 289
Transferts nets en provenance des Stocks (3)	8 594
Transferts nets en provenance des immobilisations en cours de construction	1 806
Solde net à la clôture	170 976
Arrêté du 31/12/2009	
Solde net à l'ouverture	170 976
Acquisitions	33 321
Reclassements	-
Cessions	(25)
Variation de périmètre	-
Variation de taux d'intégration	-
Ajustement net de la juste valeur (4)	10 736
Transferts nets en provenance des Stocks (5)	(25 450)
Transferts nets en provenance des immobilisations en cours de construction	12 712
Solde net à la clôture	202 270

(1) Il s'agit notamment du reclassement au 31 décembre 2008 des assurances dommage ouvrage et des frais de mise en place d'emprunt dans le coût de revient des Immeubles de placement.

(2) La variation de juste valeur au compte de résultat 2008 s'élève à 8 062 K€. La différence avec le montant inscrit au compte de résultat consolidé correspond aux opérations « Galion » et « Libertalia 1 » (gain fiscal enregistré en juste valeur pour 2 772 K€).

(3) Il s'agit notamment du reclassement dans les comptes consolidés au 31 décembre 2008 des programmes « Galion » pour 5 294 K€ et « Libertalia 1 » pour 3 216 K€.

(4) Cf. Note 22.

(5) Ces transferts concernent notamment les transactions suivantes :

- reclassement en Stocks au 31 décembre 2009 des opérations d'aménagement Beauséjour, Cap Austral et Vert Lagon, pour un total de 20 975 K€, compte tenu de leur nature et stade d'avancement ;
- reclassement en Stocks des terrains vendus au cours de l'exercice pour un total de 4 732 K€ (avant leur enregistrement en coût de revient des ventes).

Les Immeubles de placement se décomposent ainsi :

En milliers d'Euros (K€)	31/12/2009	31/12/2008
Immeubles de rendement Entreprise	72 963	56 712
Immeubles de rendement Habitat	69 215	61 740
Sous total Immeubles de rendement	142 178	118 452
Terrains en opérations d'aménagement	35 132	26 726
Autres terrains	24 960	25 798
Sous total Terrains	60 092	52 524
Total Immeubles de placement	202 270	170 976

Les immeubles de rendement (Entreprise et Habitat) ont généré au cours de l'exercice 2009 des revenus locatifs (hors Charges locatives refacturées) de 8 783 K€.

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

En milliers d'Euros (K€)	Immeubles de placement en cours	Terrains et constructions	Installations techniques	Matériel de transport	Mobilier, Matériel Informatique	Autres immo. corporelles	Total (hors immo. en cours)
Arrêté du 31/12/2008							
Solde net à l'ouverture	5 162	4 741	108	48	122	279	5 297
Différences de change	-	-	-	-	-	-	-
Variation de périmètre	-	-	-	-	-	-	-
Acquisitions	9 385	557	67	-	-	-	-
Cessions	(4)	(86)	-	-	-	-	-
Transferts d'actifs	(1 806)	167	-	-	(63)	63	167
Amortissement	-	(412)	(38)	(15)	(20)	(101)	(586)
Autres mouvements	-	-	-	-	-	-	-
Solde net à la clôture	12 737	4 966	137	33	43	284	5 463
Au 31/12/2008							
Brut	12 737	6 315	334	139	92	559	7 439
Amortissement cumulé	-	(1 348)	(197)	(106)	(49)	(275)	(1 974)
Valeur nette comptable	12 737	4 966	137	33	43	284	5 463
Arrêté du 31/12/2009							
Solde net à l'ouverture	12 737	4 966	137	33	43	284	5 463
Différences de change	-	-	-	-	-	-	-
Variation de périmètre	-	-	-	-	-	-	-
Acquisitions	3 217	369	59	12	18	87	545
Cessions	-	-	-	-	(1)	-	(1)
Transferts d'actifs	-	-	-	-	-	-	-
Amortissement	-	(333)	(46)	(18)	(21)	(94)	(512)
Autres mouvements	(12 712)	-	-	-	-	-	-
Solde net à la clôture	3 242	5 002	150	27	39	277	5 495
Au 31/12/2009							
Brut	3 242	6 383	393	151	103	642	7 972
Amortissement cumulé	-	(1 681)	(244)	(124)	(64)	(365)	(2 477)
Valeur nette comptable	3 242	5 002	150	27	39	277	5 495

NOTE 5 : TITRES MIS EN EQUIVALENCE

Le détail des titres mis en équivalence est le suivant :

En milliers d'Euros (K€)	31/12/2009	31/12/2008
SNC Zac Mapou		
- Ecart d'acquisition	73	73
- Quote-part dans les capitaux propres	1 243	1 243
Total SNC Zac Mapou	1 243	1 243
Total Titres mis en équivalence	1 316	1 316

Les informations financières résumées sur les sociétés mises en équivalence au 31 décembre 2009 sont les suivantes :

En milliers d'Euros (K€)	SNC Zac Mapou
Total Bilan	1 293
Capitaux propres	504
Chiffre d'affaires	-
Résultat net	(5)

NOTE 6 : AUTRES ACTIFS FINANCIERS

En milliers d'Euros (K€)	31/12/2009	31/12/2008
Titres de participation (1)	4	3
Prêts et autres créances (2)	10 526	10 325
Instruments de couverture	-	-
Total Autres actifs financiers	10 530	10 328

(1) Les titres de participation non consolidés sont non significatifs.

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

NOTE 7 : IMPOTS**- Intégration fiscale**

A compter du 1^{er} janvier 2007, la Société CBo Territoria SA a exercé l'option pour le régime d'intégration fiscale de droit commun prévu à l'article 223A du Code Général des Impôts, pour elle-même et les filiales françaises contrôlées à plus de 95 %.

Les entités faisant partie du périmètre d'intégration fiscale au 31 décembre 2009 sont les suivantes :

- CBo Territoria
- CBo Gestion Immobilière
- Société Réunionnaise d'Équipement Touristique
- Challenge Property
- Bassin Bleu Country Club
- SCI Le Neptune
- SCI Le Ponant
- SCI Le Tarmac
- SCI Le Tamarinier
- SCI Les Boréales

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

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

En milliers d'Euros (K€)	31/12/2009	31/12/2008
Impôt exigible	(2 820)	616
Impôt différé	(5 255)	(2 739)
Autres impôts	-	-
Total Impôts sur les résultats	(8 075)	(2 123)

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

En milliers d'Euros (K€)	31/12/2009	31/12/2008
Résultat net	15 498	14 647
Résultat des sociétés mises en équivalence	2	2
Résultat net des entreprises intégrées	15 500	14 649
Impôts sur les résultats	8 075	2 123
Résultat avant impôt des entreprises intégrées	23 575	16 772
Charge d'impôt théorique à 33,33 %	7 858	5 590
Impact des investissements en défiscalisation	-	-
Charges non déductibles et produits non imposables	8	33
Reprise des écarts d'acquisition négatifs	-	(1 744)
Activation de déficits antérieurs non activés	-	(894)
Imputation de déficits antérieurs non activés	(97)	(799)
Carry back	-	(629)
Impôts non activés liés aux déficits créés sur la période	8	117
Stock-options	92	54
Actualisation des dettes sur montages en défiscalisation	197	197
Résultats des SCI imposés chez les investisseurs	154	153
Plus values imposées au taux réduit	(217)	-
Crédit d'impôt	(34)	-
Ecart de taux	72	-
Autres différences permanentes	34	45
Charge d'impôt réelle	8 075	2 123
Taux d'impôt effectif	34,25 %	12,65 %

- Ventilation des actifs et passifs d'impôts différés

En milliers d'Euros (K€)	31/12/2009	31/12/2008
Plus-values internes sur cessions d'actifs	857	920
Déficits reportables activés	-	1 413
Différences temporaires	143	147
Engagements de retraite	31	24
Plus-values en sursis d'imposition (1)	(6 772)	(7 020)
Juste valeur nette d'amortissements (2)	(14 571)	(10 983)
Engagement de rachat d'actifs immobiliers	(1 177)	(1 177)
Provisions internes	(183)	(183)
Instruments de couverture	542	438
Marges sur Chiffre d'affaires à l'avancement	(607)	(218)
Autres	243	296
Total Impôts différés nets	(21 494)	(16 343)
Dont :		
Impôts différés passifs	(21 494)	(16 482)
Impôts différés actifs	-	139

(1) Les plus-values en sursis d'imposition correspondent en totalité à l'apport partiel d'actifs réalisé en 2004.

(2) La ligne « Juste valeur nette d'amortissements » recouvre les impôts différés liés aux variations de juste valeur et au retraitement des amortissements sociaux sur les Immeubles de placement.

NOTE 8 : STOCKS ET EN-COURS

En milliers d'Euros (K€)	Opérations immobilières en cours	Opérations immobilières achevées	Autres stocks	Total
Arrêté du 31/12/2008				
Solde net à l'ouverture	29 306	-	75	29 381
Différences de change	-	-	-	-
Variation	5 580	-	(30)	5 550
Reclassements	-	-	54	54
Variation de périmètre	-	-	-	-
Transferts nets vers Immeubles de placement (1)	(8 594)	-	-	(8 594)
Autres mouvements	-	-	-	-
Solde net à la clôture	26 292	-	99	26 391
Arrêté du 31/12/2009				
Solde net à l'ouverture	26 292	-	99	26 391
Différences de change	-	-	-	-
Variation	(9 483)	(946)	19	(10 410)
Reclassements	(3 561)	3 561	-	-
Variation de périmètre	-	-	-	-
Transferts nets en provenance des immeubles de placement (1)	25 450	-	-	25 450
Provisions	(1 300)	-	(20)	(1 320)
Autres mouvements	-	-	-	-
Solde net à la clôture	37 398	2 615	98	40 111

(1) Voir Note 3 sur les Immeubles de placement.

Principales catégories (K€)	31/12/2009	31/12/2008
Stocks Opérations immobilières en cours	38 698	26 292
Total Valeur brute	38 698	26 292
Provisions	(1 300)	-
Total net Stocks Constructions en cours	37 398	26 292

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

En milliers d'Euros (K€)	31/12/2009	31/12/2008
Terrains en opérations d'aménagement	18 377	0
Autres terrains	10 071	16 454
Sous total Stocks Terrains	28 448	16 454
Stocks immobilier Habitat (en cours et achevés)	6 709	6 109
Stocks immobilier Entreprise (en cours et achevés)	4 857	3 729
Sous total Stocks Opérations immobilières (bâties)	11 565	9 838
Total Stocks immobiliers nets	40 013	26 292

NOTE 9 : CLIENTS ET AUTRES CREANCES

En milliers d'Euros (K€)	31/12/2009	31/12/2008
Clients et comptes rattachés		
Brut	16 272	8 131
Provisions	(142)	(81)
Sous total net Clients et comptes rattachés	16 130	8 050
Autres créances		
Avances et acomptes versés sur commandes	189	240
Créances fiscales et sociales	2 635	2 475
Autres créances d'exploitation	539	377
Créances sur cession d'immobilisations	-	-
Comptes courants actifs	665	599
Intérêt courus sur prêts et créances	811	652
Autres créances rattachées à des participations	-	-
Prêts et cautionnements & autres créances	230	1
Charges constatées d'avance	161	63
Dividendes à recevoir	-	-
Total Valeur brute des autres créances	5 230	4 407
Provisions sur autres créances	-	-
Sous total net Autres créances	5 230	4 407
Total net Clients et autres débiteurs	21 360	12 457

Les créances Clients se décomposent ainsi :

En milliers d'Euros (K€)	31/12/2009	31/12/2008
Clients Locataires	973	748
Clients Acquéreurs	14 704	6 299
Clients Autres	594	1 084
Total brut Clients et comptes rattachés	16 272	8 131

- Ventilation par échéance

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

NOTE 10 : TRESORERIE NETTE

En milliers d'Euros (K€)	31/12/2009	31/12/2008
Actions propres	-	-
SICAV - DAT	3 254	23 484
Juste valeur sur VMP	34	127
Sous total Valeurs mobilières de placement	3 288	23 611
Disponibilités	9 679	6 630
Total Trésorerie et équivalents de trésorerie	12 967	30 241
Soldes créditeurs de banque	(14)	(175)
Total Trésorerie nette	12 953	30 066

NOTE 11 : CAPITAUX PROPRES CONSOLIDES**- Capital**

Au 31 décembre 2009, le capital du Groupe CBo Territoria s'élève à 41 913 069 €, composé de 31 752 325 actions d'une valeur nominale de 1,32 €. Il n'existe qu'une seule catégorie d'actions ; elles sont toutes émises et entièrement libérées.

- Dividendes

Un dividende de 6 centimes par action a été distribué en juin 2009 au titre du résultat 2008, soit une distribution totale de 1 905 K€.

- Réserves et résultat net consolidé - part du Groupe

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

En milliers d'Euros (K€)	31/12/2009	31/12/2008
Réserve légale de CBo Territoria SA	640	509
Autres réserves consolidées	30 735	18 844
Résultat consolidé	15 175	13 841
Total Réserves et résultat net consolidé	46 550	33 194

- Intérêts minoritaires

Les différents éléments constituant les intérêts minoritaires comprennent :

En milliers d'Euros (K€)	31/12/2009	31/12/2008
Réserves	3 236	2 448
Résultat	323	806
Total Réserves et résultat Intérêts minoritaires	3 559	3 254

Conformément à la Note 2-2 sur les sociétés civiles immobilières de défiscalisation, la part des capitaux propres minoritaires est reclassée en réserves Groupe au moment de l'achèvement des opérations concernées.

- Plan de stock-options

L'Assemblée Générale du 28 juin 2006 a autorisé le Conseil d'Administration à consentir, aux membres de personnel et aux mandataires sociaux, en une ou plusieurs fois, l'attribution d'options de souscription, dans la limite de 1 233 100 options (soit 5 % du capital social initial composé de 24 622 000 actions).

Les options en circulation au 31 décembre 2009 donnent la possibilité de souscrire à des actions de la Société dans les conditions suivantes :

Date du Conseil d'Administration	Plan du 28/06/2006	Plan du 06/06/2008	Plan du 12/06/2009 (1)
Nombre total d'options attribuées à l'origine	561 000	248 500	166 000
Nombre total d'options existantes au 31/12/2009 (2)	417 500	248 500	166 000
Dont nombre d'actions pouvant être souscrites ou achetées par les membres du Comité de direction (dans sa composition actuelle)	300 000	200 000	111 000
Nombre de dirigeants concernés	2	3	5
Point de départ d'exercice des options (1)	29/06/2008	06/06/2010	12/06/2011
Date d'expiration	28/06/2016	06/06/2018	12/06/2019
Prix de souscription en € (3)	2,94	3,17	2,38
Nombre d'actions souscrites au 31/12/2009 (4)	-	-	-

(1) Le plan du 12 juin 2009 est soumis à des conditions de performance.

(2) 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.

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

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

- Plan d'attribution d'actions gratuites

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

Les actions gratuites attribuées au cours de l'exercice 2009 présentent les caractéristiques suivantes :

Date du Conseil d'Administration	Plan du 12/06/2009 (1)
Nombre total d'actions attribuées à l'origine	48 500
Nombre total d'actions existantes au 31/12/2009 (2)	46 500
Dont nombre d'actions attribuées aux membres du Comité de direction (dans sa composition actuelle)	5 000
Nombre de dirigeants concernés	5
Date d'attribution définitive (1)	12/06/2011
Date d'expiration de la période de conservation	12/06/2013
Nombre d'actions définitivement attribuées au 31/12/2009	-

(1) Le plan du 12 juin 2009 est soumis à des conditions de performance.

(2) 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.

NOTE 12 : PROVISIONS POUR RISQUES ET CHARGES

En milliers d'Euros (K€)	01/01/2008	Dotations	Reprises non utilisées	Reprises utilisées	Variation de périmètre	31/12/2008
Arrêté du 31/12/2008						
Litiges	39	-	-	(18)	-	21
Indemnités de retraite	45	28	-	-	-	73
Provisions à plus d'un an	84	28	-	(18)	-	94
Litiges	207	-	(160)	(32)	-	1
Divers (1)	50	395	-	(50)	-	395
Provisions à moins d'un an	257	395	(160)	(82)	-	410
Total Provisions pour risques et charges	341	423	(160)	(100)	-	504

(1) Cette provision de 395 K€ au 31 décembre 2009 concerne des travaux de dépollution.

En milliers d'Euros (K€)	01/01/2009	Dotations	Reprises non utilisées	Reprises utilisées	Variation de périmètre	31/12/2009
Arrêté du 31/12/2009						
Litiges	21	-	-	-	-	21
Indemnités de retraite	73	21	-	-	-	94
Provisions à plus d'un an	94	21	-	-	-	115
Litiges	15	-	-	(5)	-	10
Divers (1)	395	105	-	(273)	-	227
Provisions à moins d'un an	410	105	-	(278)	-	237
Total Provisions pour risques et charges	504	126	-	(278)	-	352

(1) Cette provision de 227 K€ au 31 décembre 2009 concerne des travaux de dépollution.

NOTE 13 : EMPRUNTS ET DETTES FINANCIERES

- Ventilation par échéance et par nature

En milliers d'Euros (K€)	31/12/2009	31/12/2008
Emprunts auprès des établissements de crédit	100 750	92 730
Dettes / minoritaires de SCI de défiscalisation (1)	16 094	20 300
Autres emprunts et dettes assimilés (2)	8 959	8 959
Dépôts et cautionnements reçus (3)	1 240	-
Instruments de couverture	1 626	1 313
Total Emprunts et dettes financières à plus d'un an	128 668	123 302

(1) Ces dettes correspondent aux engagements de rachat des titres des SCI en défiscalisation.

(2) Ces emprunts correspondent aux engagements de rachat de biens en défiscalisation.

(3) Les dépôts et cautionnement correspondent pour l'essentiel aux dépôts de garantie versés par les locataires. Compte tenu de leur nature, ils ont été reclassés en échéance à plus d'un an.

En milliers d'Euros (K€)	31/12/2009	31/12/2008
Emprunts auprès des établissements de crédit	7 966	5 929
Dépôts et cautionnements reçus (3)	-	1 119
Intérêts courus sur emprunts	423	334
Concours bancaires courants	205	172
Intérêts courus non échus - passif	14	17
Total Emprunts et dettes financières à moins d'un an	8 609	7 571
Total Emprunts et dettes financières	137 277	130 873

- Ventilation par flux

En milliers d'Euros (K€)	Emprunts auprès des établissements de crédit	Dettes sur minoritaires de SCI de défiscalisation	Autres emprunts	Instruments financiers	Dépôts et cautionnements	Concours bancaires et intérêts courus	Total
Arrêté du 31/12/2008							
Solde net à l'ouverture	90 611	19 708	3 115	-	771	4 806	119 011
Différences de change	-	-	-	-	-	-	-
Variation de périmètre	-	-	-	-	-	-	-
Augmentation	17 776	-	-	-	426	-	18 202
Remboursement	(9 976)	-	-	-	(78)	-	(10 054)
Variation des engagements de rachat	-	-	5 844	-	-	-	5 844
Actualisation dette financière sur option d'achat	-	592	-	-	-	-	592
Autres mouvements	247	-	-	1 313	-	(4 282)	(2 722)
Solde net à la clôture	98 658	20 300	8 959	1 313	1 119	524	130 873

Arrêté du 31/12/2009							
Solde net à l'ouverture	98 658	20 300	8 959	1 313	1 119	524	130 873
Différences de change	-	-	-	-	-	-	-
Variation de périmètre	-	-	-	-	-	-	-
Augmentation	14 924	-	-	-	296	-	15 220
Remboursement	(4 866)	-	-	-	(175)	-	(5 041)
Variation des engagements de rachat	-	(4 798)	-	-	-	-	(4 798)
Actualisation dette financière sur option d'achat	-	592	-	-	-	-	592
Autres mouvements	-	-	-	313	-	118	431
Solde net à la clôture	108 716	16 094	8 959	1 626	1 240	642	137 277

- Ventilation par échéance

En milliers d'Euros (K€)	31/12/2009	31/12/2008
Emprunts et dettes à moins d'un an	8 609	7 571
Emprunts et dettes de un à cinq ans	54 560	33 842
Emprunts et dettes à plus de cinq ans	74 108	89 460
Total Emprunts et dettes financières	137 277	130 873

- Ventilation par principales devises et par nature de taux

En milliers d'Euros (K€)	31/12/2009			31/12/2008		
	Euros	Autres	Total par nature	Euros	Autres	Total par nature
Taux fixe	92 479	-	92 479	105 486	-	105 486
Taux variable (1)	44 798	-	44 798	25 387	-	25 387
Total par devise	137 277	-	137 277	130 873	-	130 873

(1) Y compris les emprunts faisant l'objet d'une couverture de taux.

Une variation à la hausse des taux sur les marchés financiers de 1 % aurait eu un impact défavorable proche de 300 K€ (avant impôts, après prise en compte des couvertures de taux mises en place) sur les résultats du Groupe au 31 décembre 2009.

- Risque de taux

Pour limiter l'impact d'une variation des taux d'intérêts sur leur résultat et leur cash flow, le Groupe utilise des produits dérivés (swap, cap) pour couvrir une partie de sa dette 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.

Ces produits dérivés font l'objet d'une évaluation en juste valeur. Le différentiel constaté est enregistré en Capitaux propres et ajusté à chaque clôture.

- Risque de change

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

NOTE 14 : FOURNISSEURS ET AUTRES DETTES

En milliers d'Euros (K€)	31/12/2009	31/12/2008
Fournisseurs	10 679	6 897
Avances et acomptes reçus sur commandes	962	551
Dettes sur Fournisseurs d'immobilisations	9 638	11 273
Dettes sur acquisition de titres	-	-
Dettes fiscales et sociales	1 939	1 698
Comptes courants passif	1 658	431
Dividendes à payer	194	169
Autres dettes	61	81
Produits constatés d'avance (1)	1 436	6 570
Total Fournisseurs et autres dettes	26 567	27 670

(1) Les produits constatés d'avance correspondent principalement aux produits liés à la vente (Vente en l'Etat Futur d'Achèvement) des opérations de promotion Cabestan, Cassandra et Libertalia.

- Ventilation par échéance

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

NOTE 15 : CHIFFRE D'AFFAIRES

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

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

En milliers d'Euros (K€)	31/12/2009	31/12/2008
Revenus locatifs bruts	8 783	6 305
Charges locatives refacturées	798	718
Sous total Loyers	9 581	7 023
Ventes en promotion immobilière	47 629	10 812
Produits des activités annexes	2 675	2 465
Total Chiffre d'affaires	59 885	20 300

NOTE 16 : PRODUCTION IMMOBILISEE ET VARIATION DES STOCKS

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

Les autres coûts sur opérations d'investissement (travaux, honoraires,...), enregistrés en Achats puis Production immobilisée dans les comptes sociaux, font l'objet d'une compensation, entre ces comptes, dans les comptes consolidés afin de ne plus faire apparaître ces transactions au Compte de résultat consolidé. Cette compensation a été réalisée à compter de 2009, avec retraitement de l'année 2008.

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

NOTE 17 : ACHATS

En milliers d'Euros (K€)	31/12/2009	31/12/2008
Achats sur opérations immobilières	(19 404)	(11 259)
Sous total Achats sur Opérations immobilières	(19 404)	(11 259)
Variation de stock de marchandises	3	(16)
Achats de matières premières, fournitures et autres approvisionnements	(155)	(117)
Variation de stock de matières premières, fournitures et autres approvisionnements	13	(15)
Achats non stockés de matériels et fournitures	(391)	(277)
Autres achats et charges externes	-	(9)
Sous total Autres achats	(812)	(700)
Total Achats	(20 216)	(11 959)

NOTE 18 : CHARGES EXTERNES

En milliers d'Euros (K€)	31/12/2009	31/12/2008
Entretien et réparations	(889)	(639)
Primes d'assurance	(148)	(206)
Personnel extérieur à l'entreprise	-	(193)
Rémunérations d'intermédiaires et honoraires	(3 283)	(1 916)
Publicité, publication, relations publiques	(354)	(218)
Services bancaires et assimilés	(151)	(152)
Autres charges externes	(744)	(600)
Total Charges externes	(5 569)	(3 924)

NOTE 19 : CHARGES DE PERSONNEL

Effectifs à la clôture de l'exercice

En milliers d'Euros (K€)	31/12/2009	31/12/2008
Ingénieurs et cadres	30	22
Employés et techniciens	34	35
Ouvriers	-	-
Personnel mis à la disposition de l'entreprise	-	-
Total Effectifs	64	57
Dont Effectifs / Activités immobilières	40	35
Dont Effectifs / Autres activités	24	22
Nombre de sociétés	31	28

NOTE 20 : DOTATIONS NETTES AUX AMORTISSEMENTS ET PROVISIONS

En milliers d'Euros (K€)	31/12/2009	31/12/2008
Dotations aux amortissements sur immobilisations		
- immobilisations incorporelles	(51)	(54)
- immobilisations corporelles	(512)	(586)
Total Dotations aux amortissements	(563)	(640)
Dotations nettes aux provisions sur actif circulant	(1 381)	(11)
Dotations nettes aux provisions pour risques et charges	168	(203)
Total Dotations aux provisions	(1 213)	(214)
Total Dotations aux amortissements et provisions	(1 776)	(854)

NOTE 21 : RESULTAT SUR CESSIONS D'IMMEUBLES DE PLACEMENT

En milliers d'Euros (K€)	31/12/2009	31/12/2008
Prix de cession	186	1 088
VNC des Immeubles de placement cédés	(25)	(16)
Résultat sur cessions d'Immeubles de placement	161	1 072

NOTE 22 : VARIATION DE JUSTE VALEUR

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

Les biens valorisés à la juste valeur sont :

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

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

Le périmètre soumis à évaluation au 31 décembre 2009 a couvert la totalité des immeubles de rendement en exploitation ainsi que les terrains au sein des Zac Portail et Roche Café.

Le gain résultant des variations nettes de juste valeur des Immeubles de placement est inclus dans le Compte de résultat du 31 décembre 2009 pour 10 736 K€ (avant impôts différés).

Les principales variations de la juste valeur en 2009 ont concerné les opérations suivantes :

- Zac Portail pour 5 607 K€,
- Zac Roche Café pour 2 289 K€,
- Lotissement Vert Lagon pour 4 806 K€,
Cette variation de juste valeur a été prise en compte sur la base de l'évaluation de DTZ réalisée au 30 juin 2009. Cette opération a été reclassée en Stocks au 31 décembre 2009.
- Opération Les Cuves de la Mare Tranche 1 pour (770) K€,
- SCI Le Neptune pour (715) K€,
- SCI Cour de Savanna pour (643) K€.

NOTE 23 : ECARTS D'ACQUISITION SUR RACHAT DES TITRES DE SCI DE DEFISCALISATION

Conformément à la note relative aux sociétés de défiscalisation contenue dans le référentiel comptable (cf. 2-2), le Groupe CBo Territoria intègre ces sociétés dans son périmètre de consolidation.

Sur ces opérations en « défiscalisation externalisée », la part du gain fiscal total revenant au Groupe CBo Territoria se réalise sous la forme de l'abandon de l'apport (en capital ou en compte courant) réalisé par les investisseurs fiscaux tiers (hors groupe). Ce gain fiscal est constaté sous la forme comptable d'un écart d'acquisition négatif, il est enregistré en produit dans le Compte de résultat lors de l'exercice ayant constaté l'achèvement de l'immeuble.

Suite au repliement stratégique opéré en 2007 et à l'abandon de ce levier de développement du patrimoine résidentiel, les derniers gains ont été enregistrés en 2008 (opérations Black Pearl et Hermione).

NOTE 24 : AUTRES CHARGES ET PRODUITS OPERATIONNELS

En milliers d'Euros (K€)	31/12/2009	31/12/2008
Reprises exceptionnelles	5	69
Autres produits opérationnels	60	21
Total Autres produits opérationnels	65	90
VNC des autres immobilisations corporelles (hors Immeubles de placement)	(2)	(90)
VNC des titres consolidés	(1)	(148)
Dotations exceptionnelles	-	-
Autres charges opérationnelles	(18)	(84)
Total Autres charges opérationnelles	(21)	(322)
Total Autres charges et produits opérationnels	44	(232)

NOTE 25 : COUT DE L'ENDETTEMENT FINANCIER NET

En milliers d'Euros (K€)	31/12/2009	31/12/2008
Revenus de VMP	119	1 424
Produits nets sur cession de VMP	567	51
Juste valeur sur VMP	(93)	46
Produits de trésorerie	1	3
Produits de trésorerie et équivalents de trésorerie	594	1 524
Intérêts sur emprunts et découverts (2)	(4 476)	(4 188)
Actualisation dette financière sur options d'achat	(592)	(592)
Coût de l'endettement financier brut	(5 068)	(4 780)
Coût de l'endettement financier net	(4 474)	(3 256)
Dividendes reçus	-	-
Autres produits financiers (1)	200	110
Reprises / provisions	-	-
Total des produits financiers (hors change)	200	110
Autres intérêts et charges assimilées (1)	-	(598)
Total des charges financières (hors change)	-	(598)
Total des autres charges et produits financiers (hors change)	200	(488)
Résultat des opérations de change	-	-
Total Charges et produits financiers	(4 274)	(3 744)

(1) Ces montants correspondent essentiellement aux variations de la juste valeur sur deux placements structurés souscrits par CBo Territoria en 2007.

(2) 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 (K€)	31/12/2009	31/12/2008
Intérêts activés sur Op. patrimoine (IP)	585	302
Intérêts activés sur Op. promotion (Stocks)	143	439
Intérêts activés sur Opérations en cours	728	741

NOTE 26 : RESULTAT PAR ACTION

- Résultat de base

En milliers d'Euros (K€)	31/12/2009	31/12/2008
Résultat net part du Groupe (K€)	15 175	13 841
Nombre moyen pondéré d'actions en circulation	31 752 325	31 752 325
Résultat de base par action (€)	0,48	0,44

- Résultat dilué

En milliers d'Euros (K€)	31/12/2009	31/12/2008
Résultat net part du Groupe (K€)	15 175	13 841
Nombre moyen pondéré d'actions ordinaires utilisé pour le calcul du résultat dilué par action	31 795 302	31 752 325
Résultat de base par action (€)	0,48	0,44

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

En milliers d'Euros (K€)	31/12/2009	31/12/2008
Variation des stocks	11 729	(5 549)
Variation des clients	(8 254)	(3 670)
Variation des Fournisseurs	470	14 367
Incidence de la variation du BFR	3 945	5 149

NOTE 28 : ENGAGEMENTS HORS BILAN

En milliers d'Euros (K€)	31/12/2009	31/12/2008
Avals et cautions	10 942	11 263
Hypothèques et nantissements	117 330	107 121
Total Engagements donnés	128 272	118 384
Garanties financières d'achèvement	4 689	10 099
Total Engagements reçus (1)	4 689	10 099

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

Chacun des actionnaires de la SCI Kerveguen possède la faculté de racheter les parts de l'autre actionnaire entre la 8^{ème} et la 10^{ème} année. Le prix de rachat des parts sera déterminé lors de l'exercice de l'option.

NOTE 29 : HONORAIRES DES COMMISSAIRES AUX COMPTES

La ventilation du montant total des honoraires des commissaires aux comptes est la suivante :

En milliers d'Euros (K€)	31/12/2009			31/12/2008		
	EXA	HDM	Total	EXA	HDM	Total
Audit légal (1)						
CBo Territoria SA	75	75	150	71	71	142
Filiales	9	12	21	8	9	17
Diligences spécifiques						
Groupe CBo Territoria	-	-	-	20	20	40
Total Honoraires Audit	84	87	171	79	80	159

(1) Honoraires facturés au titre du contrôle légal des comptes individuels et consolidés, relatifs aux exercices 2009 et 2008.

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

L'Assemblée Générale du 28 juin 2006 a autorisé le versement de jetons de présence aux membres du Conseil d'Administration de CBo Territoria SA. Le montant global des rémunérations versées sur l'exercice 2009 aux organes d'administration et de direction s'est élevé à 283 K€.

NOTE 31 : TRANSACTIONS AVEC LES PARTIES LIEES

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

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

NOTE 32 : INFORMATIONS DIVERSES**Evènements postérieurs au 31 décembre 2009**

Aucun évènement significatif n'est intervenu après la situation arrêtée au 31 décembre 2009.





Comptes sociaux

04

COMPTES SOCIAUX CBo Territoria SA AU 31 DECEMBRE 2009

BILAN ACTIF	96
BILAN PASSIF	97
COMPTE DE RESULTAT	98
ANNEXE	100
FAITS MARQUANTS DE L'EXERCICE	100
PRINCIPES, REGLES ET METHODES COMPTABLES	101
NOTES SUR LE BILAN	101
NOTES SUR LE COMPTE DE RESULTAT	104
INFORMATIONS COMPLEMENTAIRES	108

BILAN ACTIF

En milliers d'Euros (K€)	31/12/2009			31/12/2008
	Brut	Amortissement Provisions	Net	Net
ACTIF IMMOBILISE				
Immobilisations incorporelles				
Autres immobilisations incorporelles	239	189	50	98
Immobilisations corporelles				
Terrains	18 114	-	18 114	16 948
Constructions	17 475	1 128	16 347	7 531
Autres immobilisations incorporelles	284	173	111	80
Immobilisations en cours	26 857	-	26 857	18 293
Immobilisations financières				
Participations	29 360	-	29 360	24 510
Créances rattachées à des participations	-	-	-	-
Autres titres immobilisés	-	-	-	-
Prêts	-	-	-	-
Autres immobilisations financières	11 965	-	11 965	11 577
Total Actif immobilisé (I)	104 294	1 490	102 804	79 037
ACTIF CIRCULANT				
Stocks et En-cours				
Matières premières et autres approv.	-	-	-	-
En-cours de production de biens et services	13 687	20	13 667	13 514
Produits intermédiaires et finis	5 961	-	5 961	3 427
Créances				
Créances clients et comptes rattachés	12 937	80	12 857	7 893
Autres créances	26 403	1 000	25 403	30 393
Valeurs mobilières de placement				
Disponibilités	6 795	-	6 795	13 530
Charges constatées d'avance	409	-	409	74
Total Actif circulant (II)	66 292	1 100	65 192	80 308
Charges à répartir (III)	341	-	341	447
Primes de remboursement (IV)	-	-	-	-
Ecart de conversion Actif (V)	-	-	-	-
TOTAL GENERAL (I + II + III + IV + V)	170 927	2 590	168 337	159 792

BILAN PASSIF

En milliers d'Euros (K€)	31/12/2009	31/12/2008
CAPITAUX PROPRES		
Capital social (dont versé : 41 913)	41 913	41 913
Primes d'émission, de fusion, d'apport	17 741	17 741
Ecart de réévaluation	-	-
Réserve légale	639	508
Autres réserves	-	-
Report à nouveau	7 672	7 088
Résultat de l'exercice (bénéfice ou perte)	9 559	2 620
Subventions d'investissement	-	-
Provisions règlementées	46	-
Total Capitaux propres (I)	77 570	69 870
PROVISIONS POUR RISQUES ET CHARGES		
Provisions pour risques	10	10
Provisions pour charges	255	427
Total Provisions risques et charges (II)	265	437
DETTES		
Emprunts obligataires convertibles	-	-
Autres emprunts obligataires	-	-
Emprunts et dettes auprès des établissements de crédit	62 201	53 683
Emprunts et dettes financières diverses	2 282	627
Avances et acomptes sur commandes en cours	505	210
Dettes Fournisseurs et comptes rattachés	8 239	17 079
Dettes fiscales et sociales	4 006	826
Dettes sur immobilisations et comptes rattachés	9 360	-
Autres dettes	5	7 520
Produits constatés d'avance	3 904	9 540
Total Dettes (III)	90 502	89 485
Ecart de conversion Passif (IV)	-	-
TOTAL GENERAL (I + II + III + IV)	168 337	159 792

COMPTE DE RESULTAT

En milliers d'Euros (K€)	31/12/2009	31/12/2008
Produits d'exploitation		
Ventes de marchandises	-	-
Production vendue (biens et services)	40 710	23 324
Montant net du Chiffre d'affaires	40 710	23 324
Production stockée	2 419	-6 983
Production immobilisée	19 200	11 112
Subventions d'exploitation	5	1
Reprises sur provisions et amort., transferts de charges	2 126	440
Autres produits	-	-
Total Produits d'exploitation (I)	64 460	27 894
Charges d'exploitation		
Achats matières premières et autres approvisionnements	44 398	19 375
Autres achats et charges externes	3 675	2 992
Impôts, taxes et versements assimilés	812	539
Salaires et traitements	2 057	1 864
Charges sociales	930	830
Dotations aux amortissements des immobilisations	622	439
Dotations aux provisions sur immobilisations	-	-
Dotations aux provisions sur actifs circulants	45	527
Dotations aux provisions pour risques et charges	105	395
Autres charges	38	20
Total Charges d'exploitation (II)	52 682	26 981
RESULTAT D'EXPLOITATION (I - II)	11 778	913
Quotes-parts de résultat sur opérations faites en commun		
Bénéfice ou perte transférée (III)	-	3
Perte ou bénéfice transféré (IV)	2	1
Produits financiers		
De participations	49	-
D'autres valeurs mobilières et créances	409	520
Autres intérêts et produits assimilés	870	1 319
Reprises de provisions et transfert de charges	600	667
Produits nets sur cessions de VMP	47	-
Total Produits financiers (V)	1 975	2 506
Charges financières		
Dotations aux amort. et aux provisions	-	-
Intérêts et charges assimilées	2 531	2 493
Charges nettes sur cessions de VMP	-	-
Total Charges financières (VI)	2 531	2 493
RESULTAT FINANCIER (V - VI)	-557	13
RESULTAT COURANT AVANT IMPOTS (I - II + III - IV + V - VI)	11 220	927

En milliers d'Euros (K€)	31/12/2009	31/12/2008
Produits exceptionnels		
Sur opérations de gestion	45	6
Sur opérations en capital	199	1 759
Reprises sur provisions et transferts de charges	5	5
Total Produits exceptionnels (VII)	249	1 770
Charges exceptionnelles		
Sur opérations de gestion	-	39
Sur opérations en capital	13	703
Dotation aux amort. et aux provisions	46	-
Total Charges exceptionnelles (VIII)	59	742
RESULTAT EXCEPTIONNEL (VII - VIII)	190	1 028
Participation des salariés aux résultats (IX)	-	-
Impôts sur les bénéfiques (X)	1 851	-664
Total des produits (I + III + V + VII)	66 683	32 173
Total des charges (II + IV + VI + VIII + IX + X)	57 124	29 553
RESULTAT NET DE L'EXERCICE	9 559	2 620

ANNEXE

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 2009, dont le total est de 168 337 K€ et au compte de résultat de l'exercice, présenté sous forme de liste, et dégageant un bénéfice comptable de 9 559 K€.

L'exercice a une durée de 12 mois, recouvrant la période du 1^{er} janvier 2009 au 31 décembre 2009.

Les comptes annuels ont été arrêtés le 18 mars 2010 par le Conseil d'Administration.

1. FAITS MARQUANTS DE L'EXERCICE

La Société CBo Territoria SA a poursuivi son activité en tant que société immobilière (Promoteur immobilier et Foncière) et société-mère d'un groupe de sociétés immobilières.

Les nouvelles opérations immobilières développées par le Groupe CBo Territoria SA sont généralement positionnées dans des entités juridiques dédiées, et réalisées sous différentes formes contractuelles (vente du terrain et contrat de maîtrise d'ouvrage déléguée, vente de biens immobiliers bâtis...).

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

1.1 DEVELOPPEMENT DES OPERATIONS

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

Les travaux d'aménagement ont été lancés sur l'exercice 2009 pour les opérations de Cap Austral (Saint-Pierre), Vert Lagon (Saint-Gilles) et Beauséjour (Sainte-Marie).

Les principales opérations immobilières développées au cours de l'année 2009 sont les suivantes :

En Patrimoine :

Résidentiel :

- Livraison de 44 nouveaux logements pour le compte d'une société liée : SCI Le Neptune.

Immobilier professionnel :

- Livraison de trois nouvelles opérations de bureaux et locaux d'activités sur le site de La Mare :
 - « Sorepro » - 3 280 m², livrée en décembre 2009 pour le compte d'une société liée : SCI Alambic ;
 - « Les Cuves de la Mare - Tranche 1 » - 2 735 m², livrée en septembre 2009 ;
 - « Nextiraone » - 240 m², livrée en septembre 2009.
- Livraison de locaux d'activités sur le site de Savanna :
 - « Fermes et Jardins » - 744 m², livrée en juillet 2009 ;
 - « SAFIR » - 566 m², livrée en novembre 2009.

En Promotion immobilière :

Résidentiel :

- Livraison de quatre opérations nouvelles totalisant 146 logements :
 - « Cabestan » (42 logements du T2 au T5 duplex, livrés en août 2009), « Libertalia 2 » (15 villas d'architecte du T4 au T5, livrées en décembre 2009), « Cassandra » (34 logements du T1 au T5, livrés en octobre 2009), réalisées dans CBo Territoria SA ;
 - « O'Malley » (55 logements du T2 au T4 duplex, livrés en décembre 2009), réalisée pour le compte d'une entité juridique dédiée (SCCV O'Malley, filiale à 100 %).

Immobilier professionnel :

- Livraison de l'opération « Les Figuiers 2 » à un client dédié en novembre 2009.

1.2 EVOLUTION DES ENTITES JURIDIQUES LIEES

De nouvelles sociétés filiales ont été créées en 2009 :

- Eco Parc du Portail 1 (SCCV)
- Leu Clair (SCI)
- Leu Boutik (SCI)
- CBo Expansion (SAS)

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 de l'exercice clos le 31 décembre 2009 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

Le capital social est divisé en 31 752 325 actions de valeur nominale de 1,32 €, soit 41 913 069 € :

Capital au 31/12/2006	24 662 000 actions	32 553 840 €
Augmentation de capital au 27/12/2007 suivant AGE du 23/11/2007	7 090 325 actions	9 359 229 €
Capital au 31/12/2007	31 752 325 actions	41 913 069 €

Dans le cadre de l'augmentation de capital réalisée en décembre 2007, le capital social a été porté à 41 913 069 € au moyen de la création de 7 090 325 actions nouvelles, émises au prix unitaire de 3,80 €.

La différence entre le prix d'émission et la valeur nominale a été portée en prime d'émission pour un montant net d'impôt de 16 942 K€, après imputation des frais d'augmentation de capital.

3.2 PROVISIONS POUR RISQUES ET CHARGES

Provisions pour risques

Une provision pour litige prud'hommal (10 K€), constatée en juin 2007, est maintenue.

Provisions pour charges

Une provision complémentaire de 105 K€ a été comptabilisée sur 2009 et une reprise a été effectuée pour 228 K€ suite à la réalisation de travaux de dépollution sur le site de Savanna.

3.3 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 correspondants aux différents lots et des charges directes et indirectes engagées durant la phase de production.

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

Variation des immobilisations

Immobilisations (K€)	Valeur début 01/01/2009	Augmentations	Diminutions	Valeur fin 31/12/2009
Incorporelles	239	-	-	239
Terrains (1)	16 948	1 191	25	18 114
Constructions (2)	8 223	9 252	-	17 475
Autres immo. corporelles	225	63	3	284
Immobilisations en cours (3)	18 293	25 827	17 263	26 857
Participations (4)	24 510	4 850	-	29 360
Autres titres	-	-	-	-
Prêts	-	-	-	-
Autres immo. financières (5)	11 577	388	-	11 965
Total Immobilisations	80 015	41 571	17 291	104 295

Les principaux mouvements correspondent aux opérations suivantes :

(1) Des terrains ont fait l'objet d'un reclassement de « Terrains en cours » vers « Terrains bâtis » :

- Cuves de la Mare	524 K€
- Fermes et Jardins	608 K€
- Nextiraone	50 K€

(2) Les constructions nouvelles livrées sont notamment :

- Cuves de la Mare	7 095 K€
- Fermes et Jardins	756 K€
- Safir	548 K€
- Nextiraone	422 K€
- Case Démété	264 K€

Travaux d'aménagement :

- Ateliers de Roquefeuil	108 K€
- Siège social	59 K€

(3) Les immobilisations en cours de 26 857 K€ au 31 décembre 2009 se décomposent de la manière suivante :

- Terrains (valeur historique)	2 562 K€
- Travaux d'aménagement	21 671 K€
- Opérations en cours de construction	2 600 K€
- Travaux divers en cours	24 K€

Les principales augmentations (+ 21 170 K€) concernent les travaux d'aménagement de la Zac du Portail et de la Zae La Mare ainsi que les travaux de construction des Cuves de la Mare.

Les principales diminutions (16 397 K€) correspondent :

- au reclassement lié à la mise en service des biens immobiliers (9 428 K€) / opérations Cuves de la Mare, Fermes et Jardins, Safir, Nextiraone,
- au reclassement en Stocks des terrains (et dépenses) des Zac Beauséjour, Cap Austral et Vert Lagon (3 435 K€),
- au reclassement en Stocks des terrains vendus (3 534 K€) au cours de l'exercice, avant sorties en coût de revient des ventes.

(4) Participations 29 360 K€

Les principales augmentations (+ 4 850 K€) sont :

- Acquisition de 5 433 000 parts sociales de la SCI Clairefontaine auprès de Bourbon pour 4 607 K€. Les frais d'acquisition se sont élevés à 230 K€.
- Création de la SAS CBo Expansion SAS au capital de 10 K€.

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

Amortissements

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

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

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

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

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

- Structure	35 à 40 ans	linéaire
- Menuiseries extérieures	15 à 20 ans	linéaire
- Climatisation	15 ans	linéaire
- Etanchéité	15 ans	linéaire
- Ravalement	15 ans	linéaire
- Electricité	15 à 20 ans	linéaire
- Plomberie	15 à 20 ans	linéaire
- Aménagements divers	10 à 15 ans	linéaire

Immobilisations amortissables (K€)	Valeur début 01/01/2009	Augmentations	Diminutions	Valeur fin 31/12/2009
Incorporelles	141	48	-	189
Constructions	692	313	-	1 005
Autres immo. corporelles	145	155	4	296
Total Amortissements	978	516	4	1 490

3.4 TITRES IMMOBILISES

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 sur la base de la quote-part des capitaux propres détenus, corrigés pour tenir compte des plus ou moins-values latentes éventuelles. Si nécessaire, la valeur brute des titres est réduite par la constitution d'une provision pour dépréciation.

Les titres de participation au 31 décembre 2009 s'élèvent à 29 360 K€ (Cf. Note 5.9 Filiales et Participations). Ils tiennent compte des frais d'acquisition des parts de la SCI Clairefontaine qui se sont élevés à 230 K€.

Les frais d'acquisition ont fait l'objet d'un amortissement dérogatoire sur 5 ans à hauteur de 46 K€ par an.

3.5 STOCKS ET EN-COURS

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

Le coût de production des constructions en Stocks est constitué du coût des travaux correspondants aux différents lots et des charges directes et indirectes engagées durant la phase de production.

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

La totalité des Stocks et En-cours est constituée d'actifs immobiliers (terrains et constructions) destinés à la vente.

Les Stocks au 31 décembre 2009 (19 648 K€) se décomposent ainsi :

- Terrains (en Zac, parcelles prêtes à bâtir et autres terrains)	8 241 K€
- Opérations Habitat (en études, en cours de travaux et/ou achevés)	6 999 K€
- Opérations en Immobilier professionnel (idem)	4 349 K€
- Stocks fournitures	58 K€

3.6 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.

Sur l'exercice 2009, une provision d'un montant de 25 K€ a été constituée pour dépréciation des créances locataires. La provision s'élève au 31 décembre 2009 à 80 K€.

3.6.1 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)	11 965	1 040	10 925
Créances clients (2)	12 937	12 937	-
Clients douteux ou litigieux	-	-	-
Personnel et comptes rattachés	-	-	-
Sécurité sociale et autres orga. sociaux	21	21	-
Impôts sur les bénéficiaires	-	-	-
Taxe sur la valeur ajoutée	1 362	1 362	-
Autres impôts et taxes	37	37	-
Groupe et associés (3)	24 411	24 411	-
Débiteurs divers	572	572	-
Charges constatées d'avance (4)	409	409	-
Total Créances	51 714	40 789	10 925

(1) Dont 4 000 K€ correspondent à un placement effectué dans le cadre de la mise en place d'un emprunt de 17 000 K€, et 6 925 K€ dans le cadre de l'opération Vierge du Cap.

(2) Dont clients :	1 012 K€
Opération Libertalia 2	374 K€
Opération Cassandra	581 K€
Opération Cabestan	
Vente de terrains :	
- APAJH / Mont Roq. Trapèze	3 056 K€
- SCI Chafari / Zac Portail	1 981 K€
- EPFR / Zac Beauséjour	4 486 K€

(3) Dont 16 998 K€ correspondant à des avances en compte courant en faveur des filiales (SRET - SNC Victor Hugo - SCI Cour de Savanna - SCI Kerveguen - SCCV O'Malley - SCI Jules Hermann - SCI Black Pearl - SCI Alambic) et 6 332 K€ relatifs au contrat d'avances avec la SNC Hermione 2008.

(4) Dont 403 K€ concernent des honoraires de commercialisation pour des lots non livrés pour les opérations Libertalia 2 et Cabestan.

3.6.2 Etat des dettes

En milliers d'Euros (K€)	Montant brut	A 1 an au plus	de 1 an à 5 ans	A plus de 5 ans
Emprunts obligataires convertibles	-	-	-	-
Empr. et dettes aup. des Ets de crédit (1)	62 201	3 697	23 799	34 705
Emprunts et dettes financières divers	489	282	26	181
Avances et acomptes s/commandes en cours	505	505	-	-
Dettes Fournis. et comptes rattachés (2)	8 239	8 239	-	-
Dettes sur immo. & comptes rattachés (3)	9 360	9 360	-	-
Personnel et comptes rattachés	496	496	-	-
Sécurité sociale et autres org. sociaux	372	372	-	-
Impôts sur les bénéfices	2 786	2 786	-	-
Taxe sur la valeur ajoutée	21	21	-	-
Autres impôts, taxes et assimilés	332	332	-	-
Groupe et associés	1 792	1 792	-	-
Autres dettes	5	5	-	-
Produits constatés d'avance (4)	3 904	3 904	-	-
Total Dettes	90 502	31 791	23 825	34 886
Emprunts souscrits	11 721	-	-	-
Emprunts remboursés	3 076	-	-	-

(1) Ce poste regroupe les intérêts courus sur emprunts, ainsi que les emprunts souscrits pour le financement des programmes immobiliers.

Sur l'exercice 2009, les emprunts suivants ont été mobilisés :

- Rachat Parts SCI Clairefontaine	4 800 K€
- Cuves de la Mare	4 793 K€
- Fermes & Jardins	900 K€
- SAFIR	450 K€
- Entrepôt Nextiraone	350 K€
- Bureaux GTOI	400 K€

(2) Dont 7 900 K€ concernant des opérations immobilières en cours de réalisation destinées à la vente.

(3) Dont 9 360 K€ concernant des opérations immobilières de patrimoine.

(4) Chiffre d'affaires Promotion correspondant aux lots vendus non livrés :

- Libertalia 2	1 554 K€
- Cabestan	2 317 K€

3.7 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.

3.8 VALEURS MOBILIERES DE PLACEMENT

Un certificat de dépôt a été souscrit pour 100 K€.

3.9 DISPONIBILITES

Les liquidités disponibles en banque sont comptabilisées pour leur valeur nominale, soit 6 795 K€.

3.10 CHARGES ET PRODUITS CONSTATES D'AVANCE

Actif

Charges constatées		409 K€
- Redevance utilisation logiciel	6 K€	
- Commissions sur ventes de lots Libertalia 2 et Cabestan	403 K€	

Passif

Produits constatés d'avance		3 904 K€
Dont Ventes en l'Etat Futur d'Achèvement :		
- Cabestan	2 317 K€	
- Libertalia 2	1 554 K€	

3.11 ELEMENTS CONCERNANT PLUSIEURS POSTES DE BILAN

Actif en milliers d'Euros (K€)	Total	dont Produits à recevoir	dont Entreprises liées
Participations	29 360	-	29 360
Créances rattachées à des participations	-	-	-
Prêts	-	-	-
Autres immobilisations financières	11 965	810	-
Créances clients	12 937	-	687
Autres créances	26 403	37	24 613
Effets de commerce	-	-	-
Total Actif	80 665	847	54 660

Passif en milliers d'Euros (K€)	Total	dont Charges à payer	dont Entreprises liées
Emprunts et dettes auprès des Ets de crédit	62 201	115	-
Emprunts et dettes financières diverses	2 282	-	1 754
Fournisseurs et comptes rattachés	17 599	325	200
Dettes fiscales et sociales	4 006	637	-
Total Passif	86 088	1 077	1 954

4. NOTES SUR LE COMPTE DE RESULTAT

4.1 VENTILATION DU MONTANT NET DU CHIFFRE D'AFFAIRES

Le Chiffre d'affaires de 40 710 K€ se ventile de la manière suivante :

- Vente de terrains :	20 472 K€
- Vente d'immeubles bâtis :	17 421 K€
- Loyers (et charges locatives refacturées) :	1 705 K€
- Honoraires techniques (MOD,...) :	506 K€
- Honoraires de commercialisation :	120 K€
- Prestations administratives :	486 K€

Le Chiffre d'affaires des ventes en promotion immobilière est comptabilisé à l'achèvement des lots vendus et livrés.

4.2 REMUNERATION DES DIRIGEANTS

Le montant global des rémunérations versées aux organes d'administration et de direction au cours de l'exercice 2009 s'élève à 283 K€.

4.3 VENTILATION DE L'EFFECTIF

- Ingénieurs et cadres :	18
- Employés :	14
Effectif total	<u>32</u>

4.4 DETAIL DES CHARGES ET PRODUITS EXCEPTIONNELS**Charges exceptionnelles**

- <i>Sur opérations en capital</i>		13 K€
VNC terrains	12 K€	
VNC titres de participations	1 K€	
- <i>Dotations exceptionnelles aux amortis. et prov.</i>		46 K€
Prov. réglementée sur frais d'acquisition des parts sociales de la SCI Clairefontaine	46 K€	

Produits exceptionnels

- <i>Sur opérations de gestion</i>		45 K€
Annulation retenue de garantie - Indemnités de servitude	45 K€	
- <i>Sur opérations en capital</i>		199 K€
Cessions terrains	186 K€	
Boni de liquidation	13 K€	
- <i>Reprise sur provisions et transferts de charges</i>		5 K€
- Reprise provision impôts	5 K€	

4.5 ENTREPRISES LIEES

Chiffre d'affaires	2 409 K€
Produits financiers (1)	831 K€

(1) Dont Rémunération des comptes courants pour 782 K€

4.6 VENTILATION DE L'IMPOT SUR LES BENEFICES

Répartition en milliers d'Euros (K€)	Résultat avant impôt	Impôt dû	Résultat net après impôt
Résultat courant	11 220	-	11 220
Résultat exceptionnel	190	-	190
Impôt société	-	(1 450)	(1 450)
Mali d'intégration fiscale	-	(401)	(401)
Résultat comptable	11 410	(1 851)	9 559

L'impôt société de 1 450 K€ se décompose de la manière suivante :

- impôt au taux de 33 %	1 163 K€
- impôt au taux de 19 %	321 K€
- crédit impôt lié à la prime d'intéressement et au mécénat	-34 K€

Un mali d'intégration fiscale de 401 K€ afférent à l'application du régime d'intégration fiscale a été comptabilisé sur l'exercice 2009.

CBo Territoria SA a opté à compter du 1^{er} janvier 2007 pour le régime d'intégration fiscale de droit commun prévu à l'article 223 A du Code Général des Impôts.

Au 31 décembre 2009, le périmètre d'intégration fiscale est composé des sociétés suivantes :

- CBo Territoria SA
- CBo Gestion Immobilière SAS
- SRET SA
- CBo Property SAS
- BBCC SAS
- SCI le Neptune (intégration au 01/01/2009)
- SCI le Ponant (intégration au 01/01/2009)
- SCI le Tarmac (intégration au 01/01/2009)
- SCI le Tamarinier (intégration au 01/01/2009)
- SCI les Boréales (intégration au 01/01/2009)

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 2009, les déficits antérieurs reportables d'un montant de 4 484 K€ ont été utilisés dans le cadre de la détermination du résultat fiscal d'ensemble.

5. INFORMATIONS COMPLEMENTAIRES

5.1 MONTANT DES ENGAGEMENTS FINANCIERS DONNES

En milliers d'Euros (K€)	31/12/2009	31/12/2008
Hypothèques sur biens immobiliers	30 311	25 959
Nantissements de parts sociales et gages	27 355	22 998
Cautions et garanties	10 942	11 263
Engagements de rachat de titres de SCI et de biens immobiliers	25 798	30 596
Total Engagements donnés	94 406	90 816

5.2 MONTANT DES ENGAGEMENTS FINANCIERS REÇUS

En milliers d'Euros (K€)	31/12/2009	31/12/2008
Garanties financières d'achèvement	4 689	10 099
Engagements de ventes de titres de SCI et de biens immobiliers	25 798	30 596
Total Engagements reçus	30 487	40 695

5.3 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 1^{er} janvier 2009 et ce, pour une durée de 11 ans. Les loyers versés à la SNC Hermione 2008 pour l'exercice 2009 se sont élevés à 512 K€.

5.4 HONORAIRES DES COMMISSAIRES AUX COMPTES

En milliers d'Euros (K€)	Montant 31/12/2009			Montant 31/12/2008		
	EXA	HDM	Total	EXA	HDM	Total
Audit légal (1)	75	75	150	71	71	142
Diligences spécifiques	-	-	-	-	-	-
Total Honoraires Audit	75	75	150	71	71	142

(1) Honoraires facturés au titre du contrôle légal des comptes sociaux et consolidés, relatifs aux exercices 2009 et 2008.

5.5 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 71 K€.

Cette valorisation a été effectuée sur la base :

- d'évaluations actuarielles (taux d'actualisation de 5 % tenant compte de l'inflation),
- d'hypothèses de mortalité (source INSEE),
- d'hypothèses de rotation du personnel,
- d'un départ à la retraite à 65 ans.

5.6 INFORMATIONS EN MATIERE DE PLAN DE STOCK-OPTIONS

L'Assemblée Générale du 28 juin 2006 a autorisé le Conseil d'Administration à consentir, en une ou plusieurs fois, l'attribution d'options de souscription, dans la limite de 1 233 100 options (soit 5 % du capital social initial composé de 24 622 000 actions).

Les options en circulation au 31 décembre 2009 donnent la possibilité de souscrire à des actions de la Société dans les conditions suivantes :

Date du Conseil d'Administration	Plan du 28/06/2006	Plan du 28/06/2008	Plan du 06/06/2009 (1)
Nombre total d'options attribuées à l'origine	561 000	248 500	166 000
Nombre total d'options existantes au 31/12/2009 (2)	417 500	248 500	166 000
Dont nombre d'actions pouvant être souscrites ou achetées par les membres du Comité de direction (dans sa composition actuelle)	300 000	200 000	111 000
Nombre de dirigeants concernés	2	3	5
Point de départ d'exercice des options (1)	29/06/2008	06/06/2010	12/06/2011
Date d'expiration	28/06/2016	06/06/2018	06/06/2019
Prix de souscription en € (3)	2,94	3,17	2,38
Nombre d'actions souscrites au 31/12/2009 (4)	-	-	-

(1) Le plan du 12 juin 2009 est soumis à des conditions de performance.

(2) 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.

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

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

5.7 INFORMATIONS EN MATIERE DE PLAN D'ATTRIBUTION D' ACTIONS GRATUITES

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, l'attribution d'actions gratuites, dans la limite de 952 569 actions (soit 3 % du capital social actuel composé de 31 752 325 actions).

Les actions gratuites attribuées au cours de l'exercice 2009 présentent les caractéristiques suivantes :

Date du Conseil d'Administration	Plan du 12/06/2009 (1)
Nombre total d'options attribuées à l'origine	48 500
Nombre total d'options existantes au 31/12/2009 (2)	46 500
Dont nombre d'actions attribuées aux membres du Comité de direction (dans sa composition actuelle)	5 000
Nombre de dirigeants concernés	5
Date d'attribution définitive (1)	12/06/2011
Date d'expiration de la période de conservation	12/06/2013
Nombre d'actions souscrites au 31/12/2009	-

(1) Le plan du 12 juin 2009 est soumis à des conditions de performance.

(2) 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.

5.8 ACCROISSEMENT ET ALLEGEMENT DE LA DETTE FUTURE D'IMPOTS

Accroissements :

- Plus-values en sursis d'imposition des actifs apportés par Bourbon	6 744 K€
- Provisions compte courant SRET	161 K€
- Provisions pour impôts	28 K€
- Provisions réglementées	15 K€
(frais acquisition parts sociales SCI Clairefontaine)	

Allègements :

- Déficits ordinaires	-
- Provisions non déductibles	79 K€
- Engagements de retraite	24 K€
- Contribution de solidarité	22 K€

5.9 FILIALES ET PARTICIPATIONS

Société	Forme	Siret	Capital social (K€)	Autres Capitaux propres (K€)	% détenu	Participations (K€)			Chiffre d'affaires HT (K€)	Résultat net comptable (K€)	Prêts et avances consenties (K€)	Cautions et avals donnés / CBoT (K€)	Date clôture exercice
						Brutes	Provision	Nettes					
CBo PROPERTY	SAS	478 422 008 000 13	40	1 718	100,00	40		40	3 513	1 732	-1 592		31/12/2009
CBo GESTION IMMOBILIERE	SAS	478 865 447 000 13	50	274	100,00	50		50	1 587	222			31/12/2009
SRET	SA	339 894 529 000 17	1 181	-1 166	98,92	0		0	370	-79	3 012	1 577	31/12/2009
CBo EXPANSION	SAS	519 579 312 000 17	10	0	100,00	10		10	0	0	0		31/12/2009
SCI ATELIERS LES FIGUIERS	SCI	452 453 772 000 17	1	27	99,90	1		1	258	91		1 760	31/12/2009
SCI CLAIREFONTAINE	SCI	452 412 232 000 12	5 434	-69	100,00	4 838		4 838	107	25			31/12/2009
SCI AURORE	SCI	452 818 412 000 28	6 226	-124	0,02	1		1	413	-4			31/12/2009
SCI LE PONANT	SCI	485 010 318 000 15	5 942	-141	100,00	5 942		5 942	308	-15			31/12/2009
SCI LE VERGER	SCI	485 003 099 000 10	4 004	-653	0,02	1		1	147	-226	215		31/12/2009
SCI LA VIERGE DU CAP	SCI	485 010 391 000 12	10 068	-201	0,01	1		1	493	0			31/12/2009
SNC Zac MAPOU	SNC	321 327 280 000 20	504	0	33,78	1 314		1 314	0	-5	101		31/12/2009
SNC VICTOR HUGO	SNC	488 858 663 000 13	1	-2 096	99,00	1		1	0	-1 527	4 552		31/12/2009
SCI BLACK PEARL	SCI	489 165 522 000 17	1	-1 009	0,01	0		0	341	-297	395	7 605	31/12/2009
SCI TRIOLET	SCI	489 913 541 000 12	1 025	66	66,67	683		683	1 225	174			31/12/2009
SCI COUR DE LA MARE	SCI	450 214 820 000 18	2 200	364	58,00	1 276		1 276	675	126			31/12/2009
SCI COUR DE SAVANNA	SCI	479 408 759 000 13	2 600	-1 512	75,00	1 950		1 950	1 493	-144	3 750		31/12/2009
SCI LES BOREALES	SCI	492 677 208 000 18	3 916	-130	100,00	3 916		3 916	191	-20			31/12/2009
SCI LE TAMARINIER	SCI	492 709 522 000 14	1	-1	99,00	1		1	0	0			31/12/2009
SCI LE NEPTUNE	SCI	492 686 787 000 10	8 802	-69	100,00	8 802		8 802	221	-94			31/12/2009
SCI LE TARMAC	SCI	492 687 199 000 17	1	-1	99,00	1		1	0	0			31/12/2009
SCI LARDY	SCI	492 772 462 000 15	874	-211	60,00	525		525	871	-6			31/12/2009
SCI KERVEGUEN	SCI	498 793 298 000 15	1	61	50,00	1		1	663	65	646		31/12/2009
SCI JULES HERMANN	SCI	501 651 533 000 17	1	-60	51,00	1		1	204	-14	296		31/12/2009
SNC HERMIONE 2008	SNC	502 186 901 000 18	2 755	-2 737	0,00	0		0	551	-6	6 332		31/12/2009
SCI ALAMBIC	SCI	509 478 236 000 11	1	-6	99,00	1		1	0	-6	2 061		31/12/2009
SCI LEU CLAIR	SCI	514 919 085 000 10	1	0	99,00	1		1	0	0			31/12/2009
SCI LEU BOUTIK	SCI	514 949 528 000 12	1	0	99,00	1		1	0	0			31/12/2009
SCCV RESIDENCE DU HAZIER	SCCV	492 804 646 000 15	1	53	49,00	0		0	0	13			31/12/2009
SCCV O'MALLEY	SCCV	501 891 626 000 19	1	166	99,00	1		1	692	170	1 421		31/12/2009
SCCV ECO PARC PORTAIL	SCCV	514 194 174 000 17	1	0	99,00	1		1	0	0			31/12/2009
						29 360		29 360					

5.10 IDENTITE DE L'ENTITE CONSOLIDANTE

Aucune entité établissant des comptes consolidés n'intègre les comptes de CBo Territoria par intégration globale.

5.11 CONVENTIONS REGLEMENTEES

Les conventions sont rapportées au rapport spécial des Commissaires aux comptes.

5.12 EVENEMENTS POSTERIEURS A LA CLOTURE

Aucun évènement significatif n'est intervenu entre la date de clôture (31 décembre 2009) et celle de l'établissement des comptes annuels.



Rapports



des Commissaires aux comptes

05

RAPPORT DES COMMISSAIRES AUX COMPTES SUR LES COMPTES CONSOLIDES

Exercice clos au 31 décembre 2009

Aux Actionnaires,

En exécution de la mission qui nous a été confiée par vos statuts et votre Assemblée Générale, nous vous présentons notre rapport relatif à l'exercice clos le 31 décembre 2009, sur :

- Le contrôle des comptes consolidés de la Société CBo Territoria, tels qu'ils sont joints au présent rapport ;
- La justification de nos appréciations ;
- La vérification spécifique prévue par la loi.

Les comptes consolidés ont été arrêtés par le Conseil d'Administration. Il nous appartient, sur la base de notre audit, d'exprimer une opinion sur ces comptes.

I - OPINION SUR LES COMPTES CONSOLIDES

Nous avons effectué notre audit selon les normes d'exercice professionnel applicables en France ; ces normes requièrent la mise en œuvre de diligences permettant d'obtenir l'assurance raisonnable que les comptes consolidés ne comportent pas d'anomalies significatives. Un audit consiste à vérifier, par sondages ou au moyen d'autres méthodes de sélection, les éléments justifiant des montants et informations figurant dans les comptes consolidés. Il consiste également à apprécier les principes comptables suivis, les estimations significatives retenues et la présentation d'ensemble des comptes. Nous estimons que les éléments que nous avons collectés sont suffisants et appropriés pour fonder notre opinion.

Nous certifions que les comptes consolidés de l'exercice sont, au regard du référentiel IFRS tel qu'adopté dans l'Union Européenne, réguliers et sincères et donnent une image fidèle du patrimoine, de la situation financière, ainsi que du résultat d'ensemble constitué par les personnes et entités comprises dans la consolidation.

Sans remettre en cause la conclusion exprimée ci-dessus, nous attirons votre attention sur la note 2-1 de l'annexe des comptes consolidés concernant les évolutions des règles et méthodes comptables.

II - JUSTIFICATION DES APPRECIATIONS

La crise financière et économique qui s'est poursuivie en 2009 emporte de nombreuses conséquences pour les entreprises, notamment au plan de leur activité et de leur financement. C'est dans ce contexte de complexité à appréhender les perspectives financières et économiques que nous avons procédé à nos propres appréciations et que nous portons à votre connaissance en application des dispositions de l'article L. 823-9 du Code de commerce les éléments suivants :

- Dans la note 22 de l'annexe il est indiqué que le Groupe CBo Territoria a confié à un expert immobilier indépendant, l'examen de la juste valeur de ses actifs patrimoniaux. Nos travaux ont consisté à examiner la méthodologie d'évaluation mise en œuvre par l'expert et à nous assurer que la juste valeur des immeubles a été déterminée par référence aux valeurs d'expertise obtenues au 31 décembre 2009.
- La note 2-2 de l'annexe expose les modalités de consolidation des sociétés civiles immobilières de défiscalisation. Nous avons vérifié le caractère approprié des méthodes comptables retenues et nous nous sommes assurés de leur correcte application.

Les appréciations ainsi portées s'inscrivent dans le cadre de notre démarche d'audit des comptes consolidés, pris dans leur ensemble, et ont donc contribué à la formation de notre opinion exprimée dans la première partie de ce rapport.

III - VERIFICATION SPECIFIQUE

Nous avons également procédé, conformément aux normes d'exercice professionnel applicables en France, à la vérification spécifique prévue par la loi des informations relatives au groupe données dans le rapport de gestion.

Nous n'avons pas d'observation à formuler sur leur sincérité et leur concordance avec les comptes consolidés.

Fait à Saint-Denis, le 26 avril 2010

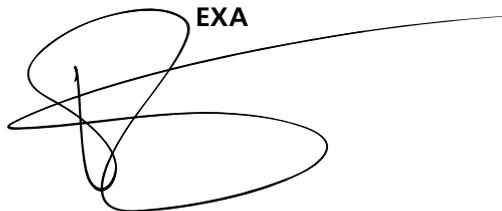
Les Commissaires aux comptes

CONSEIL & AUDIT HDM



Gilbert HOUPIART-DUPRE

EXA



Franck LOUSSOUARN

RAPPORT DES COMMISSAIRES AUX COMPTES SUR LES COMPTES ANNUELS

Exercice clos le 31 décembre 2009

Aux Actionnaires,

En exécution de la mission qui nous a été confiée par vos statuts et votre Assemblée Générale, nous vous présentons notre rapport relatif à l'exercice clos le 31 décembre 2009 sur :

- le contrôle des comptes annuels de la Société CBo Territoria SA, tels qu'ils sont joints au présent rapport ;
- la justification de nos appréciations ;
- les vérifications spécifiques et les informations prévues par la loi.

Les comptes annuels ont été arrêtés par le Conseil d'Administration. Il nous appartient, sur la base de notre audit, d'exprimer une opinion sur ces comptes.

I - OPINION SUR LES COMPTES ANNUELS

Nous avons effectué notre audit selon les normes d'exercice professionnel applicables en France ; ces normes requièrent la mise en œuvre de diligences permettant d'obtenir l'assurance raisonnable que les comptes annuels ne comportent pas d'anomalies significatives. Un audit consiste à vérifier, par sondages ou au moyen d'autres méthodes de sélection, les éléments justifiant des montants et informations figurant dans les comptes annuels. Il consiste également à apprécier les principes comptables suivis, les estimations significatives retenues et la présentation d'ensemble des comptes. Nous estimons que les éléments que nous avons collectés sont suffisants et appropriés pour fonder notre opinion.

Nous certifions que les comptes annuels sont, au regard des règles et principes comptables français, réguliers et sincères et donnent une image fidèle du résultat des opérations de l'exercice écoulé ainsi que de la situation financière et du patrimoine de la Société à la fin de cet exercice.

II - JUSTIFICATION DES APPRECIATIONS

La crise financière et économique qui s'est poursuivie en 2009 emporte de nombreuses conséquences pour les entreprises, notamment au plan de leur activité et de leur financement. C'est dans ce contexte de complexité à appréhender les perspectives financières et économiques que nous avons procédé à nos propres appréciations et que nous portons à votre connaissance en application des dispositions de l'article L. 823-9 du Code de commerce les éléments suivants :

- La note 3-5 de l'annexe aux comptes annuels expose les règles et méthodes comptables relatives aux modalités d'évaluation des titres de participation et autres titres immobilisés.

Nous avons procédé à des appréciations spécifiques des éléments pris en considération pour les estimations des valeurs d'inventaire et, le cas échéant, vérifié le calcul des provisions pour dépréciation.

Les appréciations ainsi portées s'inscrivent dans le cadre de notre démarche d'audit des comptes annuels pris dans leur ensemble et ont donc contribué à la formation de notre opinion exprimée dans la première partie de ce rapport.

III - VERIFICATIONS ET INFORMATIONS SPECIFIQUES

Nous avons également procédé, conformément aux normes d'exercice professionnel applicables en France, aux vérifications spécifiques prévues par la loi.

Nous n'avons pas d'observation à formuler sur la sincérité et la concordance avec les comptes annuels des informations données dans le rapport de gestion du Conseil d'Administration et dans les documents adressés aux actionnaires sur la situation financière et les comptes annuels.

En application de la loi, nous nous sommes assurés que les diverses informations relatives aux prises de participation et de contrôle, à l'identité des détenteurs du capital et des droits de vote vous ont été communiquées dans le rapport de gestion.

Fait à Saint-Denis, le 26 avril 2010

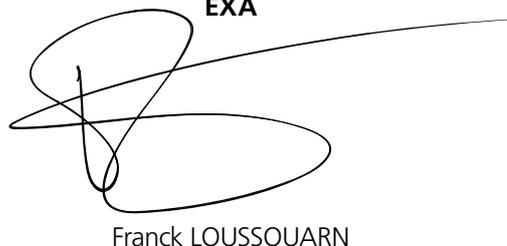
Les Commissaires aux comptes

CONSEIL & AUDIT HDM



Gilbert HOUPIART-DUPRE

EXA



Franck LOUSSOUARN

RAPPORT SPECIAL DES COMMISSAIRES AUX COMPTES SUR LES CONVENTIONS REGLEMENTEES

Exercice clos le 31 décembre 2009

Aux Actionnaires,

En notre qualité de commissaire aux comptes de votre société, nous vous présentons notre rapport sur les conventions réglementées.

Il ne nous appartient pas de rechercher l'existence éventuelle d'autres conventions, mais de vous communiquer, sur la base des informations qui nous ont été données, les caractéristiques et les modalités essentielles de celles dont nous avons été avisés, sans avoir à nous prononcer sur leur utilité et leur bien-fondé. Il vous appartient, selon les termes de l'article R.225-31 du Code de commerce, d'apprécier l'intérêt qui s'attachait à la conclusion de ces conventions en vue de leur approbation.

Nous vous informons qu'il ne nous a été donné avis d'aucune convention conclue au cours de l'exercice et soumis aux dispositions de l'article L. 225-38 du Code de commerce.

Conventions approuvées au cours d'exercices antérieurs dont l'exécution s'est poursuivie durant l'exercice

Par ailleurs, en application du Code de commerce, nous avons été informés que l'exécution des conventions suivantes, approuvées au cours d'exercices antérieurs, s'est poursuivie au cours du dernier exercice.

<u>Société contractante</u>	:	JACCAR
<u>Administrateurs et dirigeants communs</u>	:	Monsieur Jacques de CHATEAUVIEUX
<u>Date d'autorisation</u>	:	Conseil d'Administration du 11 avril 2006
<u>Nature, objet et modalité</u>	:	La convention d'assistance administrative et de conseil signée le 5 janvier 2006 avec la société JACCAR SAS a été revue dans le cadre d'un avenant en date du 30 septembre. Celui-ci indique que la prestation annuelle est ramenée de 50.000 € HT à 30.000 € HT et porte sur la mise à disposition de locaux et moyens généraux à l'occasion des déplacements à Paris du personnel de CBo Territoria. Les nouvelles dispositions indiquées dans cet avenant prennent effet à compter du 1 ^{er} octobre 2009.

Le montant facturé sur l'exercice 2009 s'est élevé à 45.000 €

<u>Société contractante</u>	:	BOURBON
<u>Administrateurs et dirigeants communs</u>	:	Monsieur Jacques de CHATEAUVIEUX et Monsieur Guy DUPONT
<u>Date d'autorisation</u>	:	Conseil d'Administration du 6 mai 2005 et 21 novembre 2005
<u>Nature, objet et modalité</u>	:	<ul style="list-style-type: none"> • La société CBo Territoria a procédé auprès de Bourbon SA au rachat des parts sociales de la SCI Clairefontaine, propriétaire d'un ensemble immobilier de 36 appartements à Rocquefeuil sur la Commune de Saint-Paul. • Le prix d'acquisition des parts s'est élevé à 4 606 586 €, selon acte de cession de parts sociales signé le 17 décembre 2009, conformément à la promesse de cession de parts signée par les parties le 14 janvier 2005 dans le cadre de cette opération en défiscalisation.

Nous avons mis en œuvre les diligences que nous avons estimé nécessaires au regard de la doctrine professionnelle de la Compagnie nationale des commissaires aux comptes relative à cette mission. Ces diligences ont consisté à vérifier la concordance des informations qui nous ont été données avec les documents de base dont elles sont issues.

Fait à Saint-Denis, le 26 avril 2010

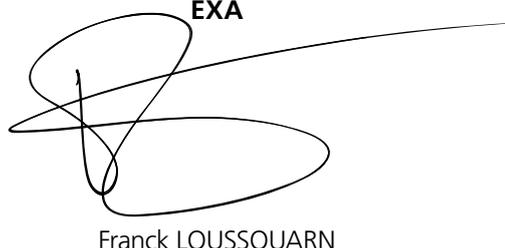
Les Commissaires aux comptes

CONSEIL & AUDIT HDM



Gilbert HOUPIART-DUPRE

EXA



Franck LOUSSOUARN



Ordre du jour de l'Assemblée



06

Générale et projet de résolutions

ASSEMBLEE GENERALE MIXTE DU 3 JUIN 2010

ORDRE DU JOUR	124
PROJET DE RESOLUTIONS	125

ORDRE DU JOUR

De la compétence de l'Assemblée Générale Ordinaire

- Rapport de gestion du Conseil d'Administration sur l'exercice clos le 31 décembre 2009
- Rapport des Commissaires aux comptes sur les comptes annuels
- Rapport des Commissaires aux comptes sur les comptes consolidés
- Rapport spécial des Commissaires aux comptes sur les conventions visées par l'article L. 225-38 et suivants du Code de commerce
- Approbation des comptes sociaux et consolidés de l'exercice 2009
- Quitus aux administrateurs
- Affectation des résultats - distribution de dividendes
- Jetons de présence
- Ratification de la cooptation d'un administrateur
- Renouvellement du mandat de trois administrateurs
- Nomination d'un nouvel administrateur
- Renouvellement du mandat d'un Commissaire aux comptes titulaire
- Nomination d'un nouveau Commissaire aux comptes titulaire
- Nomination de deux nouveaux Commissaires aux comptes suppléants
- Nomination d'un censeur
- Autorisation de programme de rachat par la société de ses propres actions
- Pouvoirs pour les formalités

De la compétence de l'Assemblée Générale Extraordinaire

- Rapport du Conseil d'Administration
- Rapport spécial des Commissaires aux comptes
- Modification des statuts liés à la création de poste de censeurs
- Délégation de compétence à donner au Conseil d'Administration pour augmenter le capital par incorporation de réserves, bénéfices et/ou primes
- 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 maintien du droit préférentiel de souscription
- Délégation de compétence à donner au Conseil d'Administration pour augmenter le capital par émission d'actions ordinaires et/ou de valeurs mobilières donnant accès au capital, avec suppression de droit préférentiel de souscription par offre au public
- Délégation de compétence à donner au Conseil d'Administration pour augmenter le capital par émission d'actions ordinaires et/ou de valeurs mobilières donnant accès au capital, avec suppression de droit préférentiel de souscription par placement privé
- Autorisation d'augmenter le montant des émissions en cas de demandes excédentaires
- Délégation de compétence consentie au Conseil d'Administration en vue d'augmenter le capital par émission d'actions ordinaires avec suppression du droit préférentiel des actionnaires au profit d'une catégorie de personnes répondant à des caractéristiques déterminées
- Délégation de compétence à donner au Conseil d'Administration pour augmenter le capital par émission d'actions réservées aux adhérents d'un plan d'épargne d'entreprise en application des articles L. 3332-18 et suivants du Code du travail
- Limitation globale des autorisations
- 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
- Pouvoirs pour les formalités

PROJET DE RESOLUTIONS**De la compétence de l'Assemblée Générale Ordinaire****PREMIERE RESOLUTION****Approbation des comptes sociaux de l'exercice 2009**

L'Assemblée Générale, statuant aux conditions de quorum et de majorité requises pour les Assemblées Générales ordinaires, après avoir entendu le rapport de gestion du Conseil d'Administration et le rapport des Commissaires aux comptes sur les comptes annuels, approuve les comptes de l'exercice clos au 31 décembre 2009 tels qu'ils ont été présentés, ainsi que les opérations traduites dans ces comptes et résumées dans ces rapports se soldant par un bénéfice de 9 559 068,73 €.

En conséquence, elle donne quitus aux administrateurs de leur gestion pour l'exercice écoulé.

DEUXIEME RESOLUTION**Approbation des comptes consolidés de l'exercice 2009**

L'Assemblée Générale, statuant aux conditions de quorum et de majorité requises pour les Assemblées Générales ordinaires, après avoir entendu le rapport du Conseil d'Administration et le rapport des Commissaires aux comptes sur les comptes consolidés, approuve les comptes consolidés de l'exercice clos au 31 décembre 2009 tels qu'ils ont été présentés, ainsi que les opérations traduites dans ces comptes et résumées dans ces rapports se soldant par un bénéfice (part du Groupe) de 15 175 451 €.

TROISIEME RESOLUTION**Affectation du résultat social - Distribution de dividendes**

L'Assemblée Générale, statuant aux conditions de quorum et de majorité requises pour les Assemblées Générales ordinaires, approuve la proposition du Conseil d'Administration d'affecter comme ci-après le bénéfice de l'exercice :

Bénéfice de l'exercice	9 559 068,73 €
Report à nouveau antérieur	7 672 008,93 €
Résultat en instance d'affectation	17 231 077,66 €
<i>Affectation des résultats :</i>	
Réserve légale	477 953,44 €
Dividende de 0,07 € par action	2 222 662,75 €
Report à nouveau	14 530 461,47 €

En conséquence, un dividende de 0,07 € reviendra à chacune des actions ouvrant droit à dividende, étant précisé qu'en cas de variation du nombre d'actions ouvrant droit à dividende par rapport aux 31 752 325 actions composant le capital social au 31 décembre 2009, 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.

Le dividende sera détaché de l'action sur Euronext Paris le 10 juin 2010 et mis en paiement en numéraire le 15 juin 2010.

Le dividende sera éligible à l'abattement de 40 % bénéficiant aux seules personnes physiques imposables à l'impôt sur le revenu en France conformément aux dispositions de l'article L. 158-3-2° du Code Général des Impôts.

Il est précisé que les dividendes mis en distribution au titre des trois derniers exercices précédents ont été les suivants (en €) :

Au titre de l'exercice	Revenus éligibles à la réfaction		Revenus non éligibles à la réfaction
	Dividendes distribués	Autres revenus distribués	
2006	986 480 € soit 0,04 € par action*	-	-
2007	1 587 616 € soit 0,05 € par action**	-	-
2008	1 905 140 € soit 0,06 € par action**	-	-

* sur la base de 24 622 000 actions

** sur la base de 31 752 325 actions

QUATRIEME RESOLUTION

Approbation des conventions réglementées

L'Assemblée Générale, statuant aux conditions de quorum et de majorité requises pour les Assemblées Générales ordinaires, après avoir entendu le rapport spécial des Commissaires aux comptes, approuve chacune des conventions qui y sont mentionnées et ce rapport dans toutes ses parties.

CINQUIEME RESOLUTION

Jetons de présence

L'Assemblée Générale, statuant aux conditions de quorum et de majorité requises pour les Assemblées Générales ordinaires, après avoir pris connaissance du rapport du Conseil d'Administration, décide de fixer la somme globale des jetons de présence pouvant être alloués au Conseil d'Administration à 40 000 € pour l'exercice 2010 et les exercices ultérieurs jusqu'à nouvelle décision.

SIXIEME RESOLUTION

Ratification de la cooptation d'un administrateur

L'Assemblée Générale, statuant aux conditions de quorum et de majorité requises pour les Assemblées Générales ordinaires, ratifie la cooptation de Monsieur Eric Wuillai en tant qu'administrateur, en remplacement de Monsieur Jacques de Chateaueux, démissionnaire, pour la durée restant à courir sur ce mandat, soit jusqu'à l'issue de l'assemblée tenue dans l'année 2010 appelée à statuer sur les comptes de l'exercice écoulé.

SEPTIEME RESOLUTION

Renouvellement du mandat d'administrateur

L'Assemblée Générale, statuant aux conditions de quorum et de majorité requises pour les Assemblées Générales ordinaires, constate que le mandat d'administrateur de Monsieur Eric Wuillai arrive à son terme, décide de le renouveler pour une période de six années, soit jusqu'à l'issue de l'assemblée tenue dans l'année 2016 appelée à statuer sur les comptes de l'exercice écoulé.

HUITIEME RESOLUTION**Renouvellement du mandat d'administrateur**

L'Assemblée Générale, statuant aux conditions de quorum et de majorité requises pour les Assemblées Générales ordinaires, constate que le mandat d'administrateur de Madame Martine Brac de la Perrière arrive à son terme, décide de le renouveler pour une période de six années, soit jusqu'à l'issue de l'assemblée tenue dans l'année 2016 appelée à statuer sur les comptes de l'exercice écoulé.

NEUVIEME RESOLUTION**Renouvellement du mandat d'administrateur**

L'Assemblée Générale, statuant aux conditions de quorum et de majorité requises pour les Assemblées Générales ordinaires, constate que le mandat d'administrateur de Monsieur Guy Dupont arrive à son terme, décide de le renouveler pour une période de six années, soit jusqu'à l'issue de l'assemblée tenue dans l'année 2016 appelée à statuer sur les comptes de l'exercice écoulé.

DIXIEME RESOLUTION**Nomination d'un nouvel administrateur**

L'Assemblée Générale, statuant aux conditions de quorum et de majorité requises pour les Assemblées Générales ordinaires, constate que le mandat d'administrateur de Monsieur Claude Repiquet arrive à son terme, et décide de nommer Madame Guillemette Guilbaud, demeurant 7 sente du Bois Cloud 78170 La Celle Saint-Cloud, en tant qu'administrateur, en remplacement de Monsieur Claude Repiquet, pour une période de six années, soit jusqu'à l'issue de l'assemblée tenue dans l'année 2016 appelée à statuer sur les comptes de l'exercice écoulé.

ONZIEME RESOLUTION**Renouvellement du mandat de commissaire aux comptes titulaire du cabinet EXA**

L'Assemblée Générale, statuant aux conditions de quorum et de majorité requises pour les Assemblées Générales ordinaires, constate que le mandat du commissaire aux comptes titulaire EXA arrive à son terme, décide de le renouveler pour une période de six exercices, soit jusqu'à l'issue de l'assemblée à tenir dans l'année 2016 et appelée à statuer sur les comptes clos le 31 décembre 2015.

DOUZIEME RESOLUTION**Nomination de Monsieur Norbert Tresfels, commissaire aux comptes suppléant, en remplacement de Monsieur Philippe Maisonobe**

L'Assemblée Générale, statuant aux conditions de quorum et de majorité requises pour les Assemblées Générales ordinaires, constate que le mandat du commissaire aux comptes suppléant Monsieur Philippe Maisonobe arrive à son terme, décide de nommer Monsieur Norbert Tresfels en remplacement de Monsieur Philippe Maisonobe aux fonctions de commissaire aux comptes suppléant pour une période de six exercices, soit jusqu'à l'issue de l'assemblée à tenir dans l'année 2016 et appelée à statuer sur les comptes clos le 31 décembre 2015.

TREIZIEME RESOLUTION**Nomination du cabinet DELOITTE & ASSOCIES, commissaire aux comptes titulaire, en remplacement du cabinet CONSEIL & AUDIT HDM**

L'Assemblée Générale, statuant aux conditions de quorum et de majorité requises pour les Assemblées Générales ordinaires, constate que le mandat du commissaire aux comptes titulaire CONSEIL & AUDIT HDM arrive à son terme, décide de nommer DELOITTE & ASSOCIES en remplacement de CONSEIL & AUDIT HDM aux fonctions de commissaire aux comptes titulaire pour une période de six exercices, soit jusqu'à l'issue de l'assemblée à tenir dans l'année 2016 et appelée à statuer sur les comptes clos le 31 décembre 2015.

QUATORZIEME RESOLUTION

Nomination du cabinet B.E.A.S., commissaire aux comptes suppléant, en remplacement de Monsieur Pierre Alain Frecaut

L'Assemblée Générale, statuant aux conditions de quorum et de majorité requises pour les Assemblées Générales ordinaires, constate que le mandat du commissaire aux comptes suppléant Monsieur Pierre Alain Frecaut arrive à son terme, décide de nommer B.E.A.S. en remplacement de Monsieur Pierre Alain Frecaut aux fonctions de commissaire aux comptes suppléant pour une période de six exercices, soit jusqu'à l'issue de l'assemblée à tenir dans l'année 2016 et appelée à statuer sur les comptes clos le 31 décembre 2015.

QUINZIEME RESOLUTION

Nomination du premier censeur

L'Assemblée Générale, statuant aux conditions de quorum et de majorité requises pour les Assemblées Générales ordinaires, décide, sous condition suspensive de l'adoption de la dix-huitième résolution, de nommer Monsieur Jacques de Chateaufieux, demeurant 84 rue La Fontaine 75016 Paris, aux fonctions de censeur pour une durée de six années, soit jusqu'à l'issue de l'assemblée tenue dans l'année 2016 appelée à statuer sur les comptes de l'exercice écoulé.

SEIZIEME RESOLUTION

Autorisation à donner au Conseil d'Administration à l'effet d'opérer sur les actions de la société

L'Assemblée Générale, statuant aux conditions de quorum et de majorité requises pour les Assemblées Générales ordinaires, après avoir pris connaissance du rapport du Conseil d'Administration sur le programme de rachat d'actions, et conformément aux dispositions légales, décide :

- de mettre fin au programme de rachat en cours décidé par l'Assemblée Générale mixte du 12 juin 2009 ;
- d'adopter le programme ci-après, et à cette fin :

autorise le Conseil d'Administration à acquérir un nombre d'actions CBo Territoria représentant jusqu'à 5 % du capital actuel, soit un nombre maximum d'actions de 1 587 616 pour un montant maximal de 9 525 696 € aux conditions et selon les modalités suivantes.

Le prix maximum d'achat ne pourra excéder 6,00 € par action. Ce montant sera, le cas échéant, ajusté en cas d'opération sur le capital, notamment en cas d'incorporation de réserves, bénéfiques ou primes et attribution gratuite d'actions, division ou regroupement des actions.

Les acquisitions pourront être effectuées en vue d'assurer l'animation du marché secondaire ou la liquidité de l'action CBo Territoria par l'intermédiaire d'un Prestataire de Service d'Investissement au travers d'un contrat de liquidité conforme à la charte de déontologie de l'AMAFI admise par l'Autorité des Marchés Financiers.

Le Conseil d'Administration pourra également utiliser la présente autorisation en vue notamment de remplir les objectifs suivants, sous condition suspensive que la poursuite de ces objectifs soit autorisée par la réglementation en vigueur :

- réduction du capital par voie d'annulation de toute ou partie des actions acquises, sous réserve de son autorisation par l'Assemblée Générale Extraordinaire ;
- remise ou échange d'actions lors de l'exercice de droits attachés à des valeurs mobilières donnant accès, de quelque manière que ce soit, au capital de la Société ;
- attribution d'actions aux bénéficiaires d'options d'achat d'action exerçant leur droit ;
- attribution d'actions gratuites aux salariés de la Société et des sociétés qui lui sont liées ;
- attribution d'actions aux salariés dans le cadre de la participation aux fruits de l'expansion ;
- toute autre allocation d'actions aux salariés de la Société et des sociétés qui lui sont liées dans les conditions définies par les dispositions légales applicables ;
- conservation et remise ultérieure à l'échange ou en paiement dans le cadre d'opérations éventuelles de croissance externe ;
- et, plus généralement, réalisation de toute autre opération conforme à la réglementation et, notamment, aux Pratiques de Marché admises par l'Autorité des Marchés Financiers.

L'acquisition, la cession ou le transfert de ces actions pourront être effectués à tout moment dans le respect de la réglementation, et par tous moyens, y compris le cas échéant sur le marché ou de gré à gré, par acquisition ou cession de blocs, par l'utilisation de produits dérivés, ou par la mise en place de stratégies optionnelles.

L'Assemblée Générale donne tous pouvoirs au Conseil d'Administration pour décider, dans le respect des dispositions légales et réglementaires, la mise en œuvre de la présente autorisation, passer tous accords, remplir toutes formalités et, d'une manière générale, faire tout ce qui sera utile ou nécessaire.

L'autorisation ainsi conférée au Conseil d'Administration est valable pour une durée de dix-huit mois à compter de la présente Assemblée.

DIX-SEPTIEME RESOLUTION

Pouvoirs pour l'accomplissement des formalités

L'Assemblée Générale confère tous pouvoirs au porteur d'un original, d'une copie ou d'un extrait du présent procès-verbal pour effectuer toutes les formalités légales ou administratives et faire tous dépôts et publicité prévus par la législation en vigueur.

De la compétence de l'Assemblée Générale Extraordinaire

DIX-HUITIEME RESOLUTION

Création de censeurs

L'Assemblée Générale, statuant aux conditions de quorum et de majorité requises pour les Assemblées Générales extraordinaires et après avoir entendu lecture du rapport du Conseil d'Administration, décide de compléter l'article 18 des statuts « Conseil d'Administration - Composition - Censeurs », libellé de la manière suivante :

« *Censeurs*

L'Assemblée Générale ordinaire peut nommer un ou plusieurs censeurs, dans la limite de trois. Ce sont des personnes physiques ou personnes morales qui, dans ce dernier cas, désignent un représentant permanent.

Le Conseil d'Administration peut procéder de lui-même à la nomination des censeurs, sous réserve de ratification par la plus prochaine Assemblée Générale ordinaire des actionnaires.

La durée de leurs fonctions est égale à celle des fonctions des administrateurs, soit 6 ans prenant fin à l'issue de la réunion de l'Assemblée Générale ayant statué sur les comptes de l'exercice écoulé et tenue dans l'année au cours de laquelle expire son mandat. Les censeurs sont rééligibles. Ils peuvent être révoqués à tout moment par décision de l'Assemblée Générale ordinaire.

Les censeurs désignés en remplacement de censeurs décédés ou démissionnaires sont nommés pour la durée restant à courir du mandat de leurs prédécesseurs. Les dispositions ci-dessus sont applicables aux représentants permanents des censeurs personnes morales.

Les censeurs sont chargés de veiller à l'application des statuts. Ils assistent aux séances 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.

Les censeurs peuvent percevoir une rémunération dont le montant est fixé par l'Assemblée Générale ordinaire et maintenu jusqu'à décision contraire d'une nouvelle assemblée. »

DIX-NEUVIEME RESOLUTION

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 extraordinaires, connaissance prise du rapport du Conseil d'Administration, et conformément aux dispositions des articles L. 225-129-2 et L. 225-130 du Code de commerce :

- 1) Délègue au Conseil d'Administration, sa compétence à l'effet de décider d'augmenter le capital social, en une ou plusieurs fois, aux époques et selon les modalités qu'il déterminera, par incorporation au capital de réserves, bénéfices, primes ou autres sommes dont la capitalisation serait admise, par l'émission et l'attribution gratuite d'actions ou par l'élévation du nominal des actions ordinaires existantes, ou de la combinaison de ces deux modalités.
- 2) Décide qu'en cas d'usage par le Conseil d'Administration de la présente délégation, conformément aux dispositions de l'article L.225-130 du Code de commerce, en cas d'augmentation de capital sous forme d'attribution gratuite d'actions, les droits formant rompus ne seront pas négociables, ni cessibles et que les titres de capital correspondants seront vendus ; les sommes provenant de la vente seront allouées aux titulaires des droits dans le délai prévu par la réglementation.
- 3) Fixe à vingt-six mois la durée de validité de la présente délégation, décomptée à compter du jour de la présente Assemblée.
- 4) Décide que le montant d'augmentation de capital résultant des émissions réalisées au titre de la présente résolution ne devra pas excéder le montant nominal de dix millions d'euros (10 000 000 €), compte non tenu du montant nécessaire pour préserver, conformément à la loi, les droits des porteurs de valeurs mobilières donnant droit à des actions.
Ce plafond est indépendant de l'ensemble des plafonds prévus par les autres résolutions de la présente Assemblée.
- 5) Confère au Conseil d'Administration tous pouvoirs à l'effet de mettre en œuvre la présente résolution, et, généralement, de prendre toutes mesures et effectuer toutes les formalités requises pour la bonne fin de chaque augmentation de capital, en constater la réalisation et procéder à la modification corrélative des statuts.
- 6) Prend acte que la présente délégation prive d'effet, à compter de ce jour, à hauteur, le cas échéant, de la partie non utilisée, toute délégation antérieure ayant le même objet.

VINGTIEME RESOLUTION

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 maintien du droit préférentiel de souscription

L'Assemblée Générale, connaissance prise du rapport du Conseil d'Administration et du rapport spécial des Commissaires aux comptes et conformément aux dispositions du Code de commerce et, notamment, de son article L. 225-129-2 :

- 1) Délègue au Conseil d'Administration sa compétence pour procéder à l'augmentation du capital, en une ou plusieurs fois, dans les proportions et aux époques qu'il appréciera par émission, soit en euros, soit en monnaies étrangères ou en toute autre unité de compte établie par référence à un ensemble de monnaies, d'actions ordinaires et /ou de valeurs mobilières donnant accès immédiatement ou à terme, à tout moment ou à date fixe, à des actions ordinaires de la société ou, conformément à l'article L.228-93 du Code de commerce, de toute société qui possède directement ou indirectement plus de la moitié de son capital ou dont elle possède directement ou indirectement plus de la moitié du capital, que ce soit, par souscription, conversion, échange, remboursement, présentation d'un bon ou de toute autre manière.
- 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 nombre global des actions susceptibles d'être émises, immédiatement et/ou à terme, en vertu de la présente délégation ne pourra être supérieur à dix millions (10 000 000), sur la base d'une valeur nominale de l'action s'élevant à 1,32 €.

Ce montant s'impute sur le montant global prévu à la vingt-sixième résolution.

Le plafond ainsi arrêté n'inclut pas la valeur nominale globale des actions supplémentaires à émettre éventuellement pour préserver, conformément à la loi, les droits des titulaires des valeurs mobilières donnant accès au capital.

- 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 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 de l'émission, le Conseil d'Administration pourra utiliser les facultés suivantes :
 - limiter le montant de l'émission au montant des souscriptions,
 - 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, constater la réalisation des augmentations de capital qui en résultent, procéder à la modification corrélative des statuts, imputer, à sa seule initiative, les frais des augmentations de capital sur le montant des primes qui y sont afférentes et prélever sur ce montant les sommes nécessaires pour porter la réserve légale au dixième du nouveau capital après chaque augmentation et, plus généralement, faire le nécessaire en pareille matière.
- 6) Prend acte que la présente délégation prive d'effet toute délégation antérieure ayant le même objet.

VINGT ET UNIEME RESOLUTION

Délégation de compétence à donner au Conseil d'Administration pour augmenter le capital par émission d'actions ordinaires et/ou de valeurs mobilières donnant accès au capital, avec suppression de droit préférentiel de souscription par offre au public

L'Assemblée Générale, connaissance prise du rapport du Conseil d'Administration et du rapport spécial des Commissaires aux comptes et conformément aux dispositions du Code de commerce et, notamment, son article L. 225-136 :

- 1) Délègue au Conseil d'Administration sa compétence à l'effet de procéder à l'augmentation du capital, 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, par émission soit en euros, soit en monnaies étrangères ou en toute autre unité de compte établie par référence à un ensemble de monnaies, d'actions ordinaires et / ou de valeurs mobilières donnant accès immédiatement ou à terme, à tout moment ou à date fixe, à des actions ordinaires de la société que ce soit par souscription, conversion, échange, remboursement, présentation d'un bon ou de toute autre manière.
Conformément à l'article L. 228-93 du Code de commerce, les valeurs mobilières à émettre pourront donner accès à des actions ordinaires de toute société qui possède directement ou indirectement plus de la moitié de son capital ou dont elle possède directement ou indirectement plus de la moitié du capital.
- 2) Fixe à vingt-six mois la durée de validité de la présente délégation, décomptée à compter du jour de la présente Assemblée.
- 3) Le nombre global des actions susceptibles d'être émises, immédiatement et / ou à terme, en vertu de la présente délégation ne pourra être supérieur à dix millions (10 000 000), sur la base d'une valeur nominale de l'action s'élevant à 1,32 €.

Ce montant s'impute sur le montant global prévu à la vingt-sixième résolution.
- 4) Décide de supprimer le droit préférentiel de souscription des actionnaires aux titres 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, conformément aux dispositions de l'article L.225-136 2° du Code de commerce, que la somme revenant, ou devant revenir, à la Société, sera fixée par le Conseil d'Administration pour chacune des actions ordinaires émises dans le cadre de la présente délégation de compétence, et devra être au moins égal (i) à leur valeur nominale à la date considérée et (ii) à 90 % de la moyenne pondérée des cours de clôture des 20 dernières séances de bourse précédant la fixation du prix de l'émission après prise en compte en cas d'émission de bons autonomes de souscription d'actions du prix d'émission desdits bons.
- 6) Décide que le Conseil d'Administration disposera, dans les limites fixées ci-dessus, des pouvoirs nécessaires notamment pour fixer les conditions de la ou des émissions, constater la réalisation des augmentations de capital qui en résultent, procéder à la modification corrélative des statuts, imputer, à sa seule initiative, les frais des augmentations de capital sur le montant des primes qui y sont afférentes et prélever sur ce montant les sommes nécessaires pour porter la réserve légale au dixième du nouveau capital après chaque augmentation et, plus généralement, faire le nécessaire en pareille matière.
- 7) Prend acte que la présente délégation prive d'effet toute délégation antérieure ayant le même objet.

VINGT-DEUXIEME RESOLUTION

Délégation de compétence à donner au Conseil d'Administration pour augmenter le capital par émission d'actions ordinaires et /ou de valeurs mobilières donnant accès au capital, avec suppression de droit préférentiel de souscription par placement privé

L'Assemblée Générale, connaissance prise du rapport du Conseil d'Administration et du rapport spécial des Commissaires aux comptes et conformément aux dispositions du Code de commerce et notamment son article L. 225-136 :

- 1) Délègue au Conseil d'Administration sa compétence à l'effet de procéder à l'augmentation du capital, 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, par émission soit en euros, soit en monnaies étrangères ou en toute autre unité de compte établie par référence à un ensemble de monnaies, d'actions ordinaires et /ou de valeurs mobilières donnant accès immédiatement ou à terme, à tout moment ou à date fixe, à des actions ordinaires de la société que ce soit par souscription, conversion, échange, remboursement, présentation d'un bon ou de toute autre manière.
Conformément à l'article L. 228-93 du Code de commerce, les valeurs mobilières à émettre pourront donner accès à des actions ordinaires de toute société qui possède directement ou indirectement plus de la moitié de son capital ou dont elle possède directement ou indirectement plus de la moitié du capital.
- 2) Fixe à vingt-six mois la durée de validité de la présente délégation, décomptée à compter du jour de la présente assemblée.
- 3) Le nombre global des actions susceptibles d'être émises, immédiatement et/ou à terme, en vertu de la présente délégation ne pourra être supérieur à dix millions (10 000 000), sur la base d'une valeur nominale de l'action s'élevant à 1,32 €, étant précisé que ce montant ne pourra représenter plus de 20 % du capital par an.
Ce montant s'impute sur le montant global prévu à la vingt-sixième résolution.
- 4) Décide de supprimer le droit préférentiel de souscription des actionnaires aux titres faisant l'objet de la présente résolution.
- 5) Décide, conformément aux dispositions de l'article L. 225-136 2° du Code de commerce, que la somme revenant, ou devant revenir, à la Société, sera fixée par le Conseil d'Administration pour chacune des actions ordinaires émises dans le cadre de la présente délégation de compétence, et devra être au moins égal (i) à leur valeur nominale à la date considérée et (ii) à 90 % de la moyenne pondérée des cours de clôture des 20 dernières séances de bourse précédant la fixation du prix de l'émission après prise en compte en cas d'émission de bons autonomes de souscription d'actions du prix d'émission desdits bons.
- 6) Décide que le Conseil d'Administration disposera, dans les limites fixées ci-dessus, des pouvoirs nécessaires notamment pour fixer les conditions de la ou des émissions, constater la réalisation des augmentations de capital qui en résultent, procéder à la modification corrélative des statuts, imputer, à sa seule initiative, les frais des augmentations de capital sur le montant des primes qui y sont afférentes et prélever sur ce montant les sommes nécessaires pour porter la réserve légale au dixième du nouveau capital après chaque augmentation, et plus généralement faire le nécessaire en pareille matière.
- 7) Prend acte que la présente délégation prive d'effet toute délégation antérieure ayant le même objet.

VINGT-TROISIEME RESOLUTION

Autorisation d'augmenter le montant des émissions en cas de demandes excédentaires

Pour chacune des émissions décidées en application des vingtième à vingt-deuxième résolutions, le nombre de titres à émettre pourra être augmenté dans les conditions prévues par l'article L. 225-135-1 du Code de commerce et dans la limite des plafonds fixés par l'assemblée, lorsque le Conseil d'Administration constate une demande excédentaire.

VINGT-QUATRIEME RESOLUTION**Délégation de compétence consentie au Conseil d'Administration en vue d'augmenter le capital par émission d'actions ordinaires avec suppression du droit préférentiel des actionnaires au profit d'une catégorie de personnes répondant à des caractéristiques déterminées**

L'Assemblée Générale, statuant aux conditions de quorum et de majorité requises pour les Assemblées Générales extraordinaires, connaissance prise du rapport du Conseil d'Administration et du rapport spécial des Commissaires aux comptes :

- 1) Délègue au Conseil d'Administration, en application des dispositions des articles L.225-129, L.225-129-2 et L.225-138 du Code de commerce, sa compétence à l'effet de décider, en une ou plusieurs fois, dans les proportions et aux époques qu'il appréciera, tant en France qu'à l'étranger, l'émission d'actions ordinaires à libérer en numéraire, y compris par compensation de créances.
- 2) Décide que le nombre global des actions susceptibles d'être émises, immédiatement et/ou à terme, en vertu de la présente délégation ne pourra être supérieur à quatre millions (4 000 000), sur la base d'une valeur nominale de l'action s'élevant à 1,32 €, étant précisé que ce montant s'impute sur le montant global prévu à la vingt-sixième résolution.
- 3) Décide de supprimer le droit préférentiel de souscription des actionnaires et de réserver la souscription des actions faisant l'objet de la présente résolution à la catégorie de personnes suivante : sociétés d'investissements et fonds d'investissements, fonds gestionnaires d'épargne collective, compagnies d'assurances, de droit français ou étranger, investissant dans le secteur immobilier et/ou à titre principal dans les valeurs moyennes et petites.
- 4) Décide que le prix d'émission des actions émises dans le cadre de la présente délégation sera fixé par le Conseil d'Administration devra être au moins égal (i) à leur valeur nominale à la date considérée et (ii) à 90 % de la moyenne pondérée des cours de clôture des 20 dernières séances de bourse précédant la fixation du prix de l'émission.
- 5) Décide que le Conseil d'Administration, aura tous pouvoirs pour mettre en œuvre la présente délégation dans les conditions prévues par la loi, notamment à l'effet de :
 - décider l'augmentation de capital ;
 - d'arrêter la liste des bénéficiaires au sein de la catégorie de personnes susmentionnée et le nombre de titres à attribuer à chacun d'eux ;
 - décider le montant de l'augmentation de capital, le prix d'émission (étant précisé que celui-ci sera déterminé conformément aux conditions de fixation arrêtées ci-dessus) ainsi que le montant de la prime qui pourra, le cas échéant, être demandée à l'émission ;
 - déterminer les dates et modalités de l'augmentation de capital ;
 - imputer les frais d'augmentation de capital sur les 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 de capital ;
 - constater la réalisation de chaque augmentation de capital et procéder aux modifications corrélatives des statuts ;
 - d'une manière générale, passer toute convention, notamment pour parvenir à la bonne fin des émissions envisagées, prendre toutes mesures et effectuer toutes formalités utiles à l'émission, à la cotation et au service financier des titres émis en vertu de la présente délégation ainsi qu'à l'exercice des droits qui y sont attachés.
- 6) Prend acte du fait que, dans l'hypothèse où le Conseil d'Administration viendrait à utiliser la délégation de compétence qui lui est conférée dans la présente résolution, le Conseil d'Administration rendra compte à l'Assemblée Générale ordinaire suivante, conformément à la loi et à la réglementation, de l'utilisation faite de la présente délégation.
- 7) Décide que la présente autorisation est valable pour une durée de 18 mois à compter de la présente assemblée.

VINGT-CINQUIEME RESOLUTION

Délégation de compétence à donner au Conseil d'Administration pour augmenter le capital par émission d'actions réservées aux adhérents d'un plan d'épargne d'entreprise en application des articles L.3332-18 et suivants du Code du travail

L'Assemblée Générale, après avoir pris connaissance du rapport du Conseil d'Administration et du rapport spécial des Commissaires aux comptes, statuant en application des articles L. 225-129-6 et L. 225-138-1 du Code de commerce et L.3332-18 et suivants du Code du travail :

- 1) Autorise le Conseil d'Administration, s'il le juge opportun, sur ses seules décisions, à augmenter le capital social en une ou plusieurs fois par l'émission d'actions ordinaires de numéraire et, le cas échéant, par l'attribution gratuite d'actions ordinaires ou d'autres titres donnant accès au capital, réservées aux salariés (et dirigeants) de la société (et de sociétés qui lui sont liées au sens de l'article L.225-180 du Code de commerce) adhérents d'un plan d'épargne d'entreprise.
- 2) Supprime en faveur de ces personnes le droit préférentiel de souscription aux actions qui pourront être émises en vertu de la présente autorisation.
- 3) Fixe à vingt-six mois à compter de la présente Assemblée la durée de validité de cette autorisation.
- 4) Limite le montant nominal maximum de la ou des augmentations pouvant être réalisées par utilisation de la présente autorisation à 3 % du nombre d'actions composant le capital social au jour de la présente Assemblée.
Ce montant s'impute sur le montant global prévu à la vingt-sixième résolution.
- 5) Décide que le prix de souscription des actions nouvelles ne pourra être inférieur à la moyenne des cours de clôture cotés lors des vingt séances de bourse précédant le jour de la décision du Conseil d'Administration fixant la date d'ouverture des souscriptions, diminuée de la décote maximale prévue par la loi au jour de la décision du Conseil d'Administration.

Le Conseil d'Administration pourra ou non mettre en œuvre la présente autorisation, prendre toutes mesures et procéder à toutes formalités nécessaires.

VINGT-SIXIEME RESOLUTION

Limitation globale des autorisations

L'Assemblée Générale, statuant aux conditions de quorum et de majorité requises pour les Assemblées Générales extraordinaires, connaissance prise du rapport du Conseil d'Administration et comme conséquence de l'adoption des vingtième à vingt-cinquième résolutions, décide de fixer à quatorze millions (14 000 000) d'actions de 1,32 € de valeur nominale, le nombre maximum des actions susceptibles d'être émises, immédiatement ou à terme, en vertu des délégations conférées par ces résolutions, étant précisé qu'à ce montant s'ajoutera, éventuellement, le montant des actions ordinaires de la Société à émettre au titre des ajustements effectués pour protéger les titulaires de droits attachés aux valeurs mobilières donnant accès à des actions, conformément aux dispositions légales et réglementaires ainsi qu'aux stipulations contractuelles.

VINGT-SEPTIEME RESOLUTION

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, statuant aux conditions de quorum et de majorité requises pour les Assemblées Générales extraordinaires, après avoir pris connaissance du rapport du Conseil d'Administration et du rapport spécial des Commissaires aux comptes, autorise le Conseil d'Administration à consentir, en une ou plusieurs fois, au bénéfice des salariés ou de certains d'entre eux ou certaines catégories de personnel ou les mandataires sociaux définis par la loi tant de la société CBo Territoria que des sociétés qui lui sont liées dans les conditions de l'article L.225-180 du Code de commerce, des options donnant droit à la souscription d'actions nouvelles de la société et /ou à l'achat d'actions existantes de la société provenant d'achats effectués par elle.

Le Conseil d'Administration pourra faire usage de cette autorisation, en une ou plusieurs fois, pendant une durée de trente-huit mois à compter de la présente assemblée.

Le nombre total des options consenties en vertu de la présente autorisation ne pourra donner droit de souscrire ou d'acheter un nombre d'actions supérieur à 5 % du capital social de la société, à l'issue de la présente assemblée, soit 1 587 616 actions de 1,32 € de valeur nominale.

La durée des options ne pourra excéder une période de 10 ans, à compter de leur date d'attribution.

La présente décision comporte, au profit des bénéficiaires des options de souscription, renonciation expresse des actionnaires à leur droit préférentiel de souscription aux actions qui seront émises au fur et à mesure des levées d'options.

Le prix de souscription ou d'achat des actions sous options sera fixé par le Conseil d'Administration le jour de l'attribution des actions ; conformément aux dispositions légales, le prix de souscription sera déterminé en référence à la moyenne des cours de clôture cotés aux vingt séances de bourse précédent le jour d'attribution des actions sous options.

Ce prix ne pourra être modifié sauf si la société venait à réaliser une opération financière pendant la période d'exercice des options. Dans ce cas, la société procédera à un ajustement du prix, ou du nombre, des actions selon les dispositions prévues par la loi.

Tous pouvoirs sont donnés au Conseil d'Administration agissant dans les conditions ci-dessus à l'effet de consentir les options de souscription ou d'achat d'actions sus indiquées, d'en fixer les conditions et les modalités en se conformant à la loi et aux statuts, d'en désigner les bénéficiaires, de constater l'augmentation ou les augmentations de capital réalisées en exécution de la présente autorisation, de prélever sur le montant des primes afférentes aux augmentations de capital, les frais de ces opérations, d'accomplir à ce titre toutes les formalités nécessaires et de procéder à la modification corrélative de l'article des statuts qui fixe le montant du capital.

VINGT-HUITIEME RESOLUTION

Pouvoirs pour l'accomplissement des formalités

L'Assemblée Générale confère tous pouvoirs au porteur d'un original, d'une copie ou d'un extrait du présent procès-verbal pour effectuer toutes les formalités légales ou administratives et faire tous dépôts et publicité prévus par la législation en vigueur.

CBo Territoria

S.A. au capital de 41 913 069 €
RCS SAINT-DENIS 452 038 805 - APE 6420Z

Cour de l'Usine
La Mare - BP 105
97 438 Sainte-Marie
Tél : 02 62 53 24 00
Fax : 02 62 53 24 06

www.cboterritoria.com

