

# **CBO TERRITORIA**

Société Anonyme

Cour de l'Usine - La Mare

97438 Sainte-Marie

La Réunion

---

## **Rapport des commissaires aux comptes sur les comptes annuels**

Exercice clos le 31 décembre 2021

**EXA**

4, rue Monseigneur Mondon  
97 400 Saint Denis  
S.A. au capital de € 40 000  
337 725 949 RCS Saint Denis

Commissaire aux Comptes  
Membre de la Compagnie Régionale  
de Saint-Denis-de-La-Réunion

**Deloitte & Associés**

6, place de la Pyramide  
92908 Paris-La Défense Cedex  
S.A.S. au capital de € 2 188 160  
572 028 041 RCS Nanterre

Commissaire aux Comptes  
Membre de la Compagnie Régionale  
de Versailles et du Centre

## **CBO TERRITORIA**

Société Anonyme

Cour de l'Usine - La Mare

97438 Sainte-Marie

La Réunion

---

### **Rapport des commissaires aux comptes sur les comptes annuels**

Exercice clos le 31 décembre 2021

---

A l'assemblée générale de la société CBo Territoria,

#### **Opinion**

En exécution de la mission qui nous a été confiée respectivement par vos statuts et par votre assemblée générale, nous avons effectué l'audit des comptes annuels de la société CBo Territoria relatifs à l'exercice clos le 31 décembre 2021, tels qu'ils sont joints au présent rapport.

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

L'opinion formulée ci-dessus est cohérente avec le contenu de notre rapport au comité d'audit.

## **Fondement de l'opinion**

### ***Référentiel d'audit***

Nous avons effectué notre audit selon les normes d'exercice professionnel applicables en France. Nous estimons que les éléments que nous avons collectés sont suffisants et appropriés pour fonder notre opinion.

Les responsabilités qui nous incombent en vertu de ces normes sont indiquées dans la partie "Responsabilités des commissaires aux comptes relatives à l'audit des comptes annuels" du présent rapport.

### ***Indépendance***

Nous avons réalisé notre mission d'audit dans le respect des règles d'indépendance prévues par le code de commerce et par le code de déontologie de la profession de commissaire aux comptes sur la période du 1<sup>er</sup> janvier 2021 à la date d'émission de notre rapport, et notamment nous n'avons pas fourni de services interdits par l'article 5, paragraphe 1, du règlement (UE) n° 537/2014.

### **Justification des appréciations - Points clés de l'audit**

La crise mondiale liée à la pandémie de COVID-19 crée des conditions particulières pour la préparation et l'audit des comptes de cet exercice. En effet, cette crise et les mesures exceptionnelles prises dans le cadre de l'état d'urgence sanitaire induisent de multiples conséquences pour les entreprises, particulièrement sur leur activité et leur financement, ainsi que des incertitudes accrues sur leurs perspectives d'avenir. Certaines de ces mesures, telles que les restrictions de déplacement et le travail à distance, ont également eu une incidence sur l'organisation interne des entreprises et sur les modalités de mise en œuvre des audits.

C'est dans ce contexte complexe et évolutif que, en application des dispositions des articles L. 823-9 et R. 823-7 du code de commerce relatives à la justification de nos appréciations, nous portons à votre connaissance les points clés de l'audit relatifs aux risques d'anomalies significatives qui, selon notre jugement professionnel, ont été les plus importants pour l'audit des comptes annuels de l'exercice, ainsi que les réponses que nous avons apportées face à ces risques.

Les appréciations ainsi portées s'inscrivent dans le contexte de l'audit des comptes annuels pris dans leur ensemble et de la formation de notre opinion exprimée ci-avant. Nous n'exprimons pas d'opinion sur des éléments de ces comptes annuels pris isolément.

### **Evaluation et risque de perte de valeur des titres de participations**

#### Risque identifié

Au 31 décembre 2021, la valeur nette des titres de participations s'élève à 45 851 milliers d'euros. Ils sont comptabilisés à leur date d'entrée au coût d'acquisition.

Comme indiquée à la note 3.4.5 « immobilisations financières » de l'annexe aux comptes annuels, une provision pour dépréciation est comptabilisée lorsque la valeur d'inventaire des titres de participation

est inférieure à la valeur d'acquisition. La valeur d'inventaire des titres est appréciée par rapport à leur valeur d'utilité déterminée sur la base de la quote-part des capitaux propres détenus, en tenant compte des plus-values latentes éventuelles et des perspectives d'activité.

L'appréciation de la valeur d'utilité des titres de participation requiert l'utilisation d'hypothèses et d'estimations ainsi qu'une part importante de jugement de la part de la direction car elle prend en compte :

- pour les filiales développant des programmes de promotion immobilière, les prévisions de résultat desdits programmes qui sont fondées sur une estimation de leur marge à terminaison;
- pour les filiales ayant une activité de foncière, la valeur de marché des immeubles de placement, déterminée annuellement par un expert indépendant. La détermination de la valeur de marché implique notamment le recours à l'utilisation de paramètres non observables (loyers de marché, taux de rendement...) dans le contexte du nombre limité de transactions sur l'île de la Réunion ;
- pour les autres filiales, les perspectives de résultats de leurs activités retenus dans les cash-flows actualisés utilisés pour déterminer leur valeur d'utilité.

Etant donné la part importante de jugement et le recours à des hypothèses et estimations qu'impliquent la détermination de la juste valeur des actifs sous-jacents et les prévisions de résultats des filiales développant des programmes et des autres filiales, nous avons considéré l'évaluation et le risque de perte de valeur des titres de participation comme un point clé de l'audit.

#### Notre réponse :

Nous avons pris connaissance de la procédure de contrôle interne relative à la détermination de la valeur d'utilité des filiales et examiné les méthodes de détermination des valeurs d'utilité retenues par la direction.

Nous avons rapproché les capitaux propres retenus par la direction dans ses évaluations avec les comptes des entités concernées ayant fait l'objet d'un audit ou de procédures analytiques.

Pour les filiales développant des programmes de promotion immobilière, nos procédures ont principalement consisté à analyser la cohérence des données et des hypothèses budgétaires retenues par la direction pour l'évaluation des prévisions de résultat des programmes immobiliers avec les données historiques connues et les perspectives de développement, et par rapport au contexte économique et financier dans lequel s'inscrivent les filiales de votre société.

Pour les filiales ayant une activité de foncière, nous avons participé, avec nos spécialistes en évaluation immobilière, à des réunions en présence de l'expert indépendant et de la direction. Nous avons procédé à une revue critique de la méthodologie adoptée, des principales hypothèses retenues qui sous-tendent la valorisation des immeubles de placement, et plus particulièrement parmi d'autres facteurs, les loyers de marché et les taux de rendement. Nous avons réalisé des procédures analytiques en comparant les valorisations et les hypothèses retenues par rapport à l'exercice précédent. Nous avons recalculé les capitaux propres réévalués sur la base des valorisations des immeubles de placement sous-jacents.

Pour les autres filiales, nos procédures ont principalement consisté à :

- analyser la cohérence des données et des hypothèses budgétaires retenues par la direction pour l'évaluation des prévisions de flux de trésorerie avec les données historiques et les perspectives de développement de ces filiales ;
- analyser les taux d'actualisation et les taux de croissance à l'infini retenus par la Direction ;

Nous avons apprécié le correct calcul des dépréciations des titres de participation comptabilisées sur ces bases.

Nous avons également apprécié le caractère approprié de l'information fournie dans l'annexe aux comptes annuels en ce qui concerne ces éléments.

### **Vérifications spécifiques**

Nous avons également procédé, conformément aux normes d'exercice professionnel applicables en France, aux vérifications spécifiques prévues par les textes légaux et réglementaires.

### ***Informations données dans le rapport de gestion et dans les autres documents sur la situation financière et les comptes annuels adressés aux actionnaires***

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

Nous attestons de la sincérité et de la concordance avec les comptes annuels des informations relatives aux délais de paiement mentionnées à l'article D.441-6 du code de commerce.

### ***Rapport sur le gouvernement d'entreprise***

Nous attestons de l'existence, dans le rapport du conseil d'administration sur le gouvernement d'entreprise, des informations requises par les articles L. 225-37-4, L. 22-10-9 et L.22-10-10 du code de commerce.

Concernant les informations fournies en application des dispositions de l'article L. 22-10-9 du code de commerce sur les rémunérations et avantages versés aux mandataires sociaux ainsi que sur les engagements consentis en leur faveur, nous avons vérifié leur concordance avec les comptes ou avec les données ayant servi à l'établissement de ces comptes et, le cas échéant, avec les éléments recueillis par votre société auprès des sociétés contrôlées par elle qui sont comprises dans le périmètre de consolidation. Sur la base de ces travaux, nous attestons l'exactitude et la sincérité de ces informations.

Concernant les informations relatives aux éléments que votre société a considéré susceptibles d'avoir une incidence en cas d'offre publique d'achat ou d'échange, fournies en application des dispositions de l'article L. 22-10-11 du code de commerce, nous avons vérifié leur conformité avec les documents dont elles sont issues et qui nous ont été communiqués. Sur la base de ces travaux, nous n'avons pas d'observation à formuler sur ces informations.

## ***Autres informations***

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

## **Autres vérifications ou informations prévues par les textes légaux et réglementaires**

### ***Format de présentation des comptes annuels destinés à être inclus dans le rapport financier annuel***

Nous avons également procédé, conformément à la norme d'exercice professionnel sur les diligences du commissaire aux comptes relatives aux comptes annuels et consolidés présentés selon le format d'information électronique unique européen, à la vérification du respect de ce format défini par le règlement européen délégué n° 2019/815 du 17 décembre 2018 dans la présentation des comptes annuels destinés à être inclus dans le rapport financier annuel mentionné au I de l'article L. 451-1-2 du code monétaire et financier, établis sous la responsabilité du président-directeur général.

Sur la base de nos travaux, nous concluons que la présentation des comptes annuels destinés à être inclus dans le rapport financier annuel respecte, dans tous ses aspects significatifs, le format d'information électronique unique européen.

Il ne nous appartient pas de vérifier que les comptes annuels qui seront effectivement inclus par votre société dans le rapport financier annuel déposé auprès de l'AMF correspondent à ceux sur lesquels nous avons réalisé nos travaux.

### ***Désignation des commissaires aux comptes***

Nous avons été nommés commissaires aux comptes de la société CBo Territoria par les statuts du 7 janvier 2004 pour le cabinet EXA et par votre assemblée générale du 3 juin 2010 pour le cabinet Deloitte & Associés.

Au 31 décembre 2021, le cabinet EXA était dans la 18<sup>ème</sup> année de sa mission sans interruption et le cabinet Deloitte & Associés dans la 12<sup>ème</sup> année de sa mission, dont 11 années depuis que les titres de la société ont été admis aux négociations sur un marché réglementé pour les deux cabinets.

### **Responsabilités de la direction et des personnes constituant le gouvernement d'entreprise relatives aux comptes annuels**

Il appartient à la direction d'établir des comptes annuels présentant une image fidèle conformément aux règles et principes comptables français ainsi que de mettre en place le contrôle interne qu'elle estime nécessaire à l'établissement de comptes annuels ne comportant pas d'anomalies significatives, que celles-ci proviennent de fraudes ou résultent d'erreurs.

Lors de l'établissement des comptes annuels, il incombe à la direction d'évaluer la capacité de la société à poursuivre son exploitation, de présenter dans ces comptes, le cas échéant, les informations nécessaires relatives à la continuité d'exploitation et d'appliquer la convention comptable de continuité d'exploitation, sauf s'il est prévu de liquider la société ou de cesser son activité.

Il incombe au comité d'audit de suivre le processus d'élaboration de l'information financière et de suivre l'efficacité des systèmes de contrôle interne et de gestion des risques, ainsi que le cas échéant de l'audit interne, en ce qui concerne les procédures relatives à l'élaboration et au traitement de l'information comptable et financière.

Les comptes annuels ont été arrêtés par le conseil d'administration.

## **Responsabilités des commissaires aux comptes relatives à l'audit des comptes annuels**

### ***Objectif et démarche d'audit***

Il nous appartient d'établir un rapport sur les comptes annuels. Notre objectif est d'obtenir l'assurance raisonnable que les comptes annuels pris dans leur ensemble ne comportent pas d'anomalies significatives. L'assurance raisonnable correspond à un niveau élevé d'assurance, sans toutefois garantir qu'un audit réalisé conformément aux normes d'exercice professionnel permet de systématiquement détecter toute anomalie significative. Les anomalies peuvent provenir de fraudes ou résulter d'erreurs et sont considérées comme significatives lorsque l'on peut raisonnablement s'attendre à ce qu'elles puissent, prises individuellement ou en cumulé, influencer les décisions économiques que les utilisateurs des comptes prennent en se fondant sur ceux-ci.

Comme précisé par l'article L. 823-10-1 du code de commerce, notre mission de certification des comptes ne consiste pas à garantir la viabilité ou la qualité de la gestion de votre société.

Dans le cadre d'un audit réalisé conformément aux normes d'exercice professionnel applicables en France, le commissaire aux comptes exerce son jugement professionnel tout au long de cet audit. En outre :

- il identifie et évalue les risques que les comptes annuels comportent des anomalies significatives, que celles-ci proviennent de fraudes ou résultent d'erreurs, définit et met en œuvre des procédures d'audit face à ces risques, et recueille des éléments qu'il estime suffisants et appropriés pour fonder son opinion. Le risque de non-détection d'une anomalie significative provenant d'une fraude est plus élevé que celui d'une anomalie significative résultant d'une erreur, car la fraude peut impliquer la collusion, la falsification, les omissions volontaires, les fausses déclarations ou le contournement du contrôle interne ;
- il prend connaissance du contrôle interne pertinent pour l'audit afin de définir des procédures d'audit appropriées en la circonstance, et non dans le but d'exprimer une opinion sur l'efficacité du contrôle interne ;
- il apprécie le caractère approprié des méthodes comptables retenues et le caractère raisonnable des estimations comptables faites par la direction, ainsi que les informations les concernant fournies dans les comptes annuels ;
- il apprécie le caractère approprié de l'application par la direction de la convention comptable de continuité d'exploitation et, selon les éléments collectés, l'existence ou non d'une incertitude significative liée à des événements ou à des circonstances susceptibles de mettre en cause la capacité de la société à poursuivre son exploitation. Cette appréciation s'appuie sur les éléments collectés jusqu'à la date de son rapport, étant toutefois rappelé que des circonstances ou

événements ultérieurs pourraient mettre en cause la continuité d'exploitation. S'il conclut à l'existence d'une incertitude significative, il attire l'attention des lecteurs de son rapport sur les informations fournies dans les comptes annuels au sujet de cette incertitude ou, si ces informations ne sont pas fournies ou ne sont pas pertinentes, il formule une certification avec réserve ou un refus de certifier ;

- il apprécie la présentation d'ensemble des comptes annuels et évalue si les comptes annuels reflètent les opérations et événements sous-jacents de manière à en donner une image fidèle.

### **Rapport au comité d'audit**

Nous remettons un rapport au comité d'audit qui présente notamment l'étendue des travaux d'audit et le programme de travail mis en œuvre, ainsi que les conclusions découlant de nos travaux. Nous portons également à sa connaissance, le cas échéant, les faiblesses significatives du contrôle interne que nous avons identifiées pour ce qui concerne les procédures relatives à l'élaboration et au traitement de l'information comptable et financière.

Parmi les éléments communiqués dans le rapport au comité d'audit figurent les risques d'anomalies significatives que nous jugeons avoir été les plus importants pour l'audit des comptes annuels de l'exercice et qui constituent de ce fait les points clés de l'audit, qu'il nous appartient de décrire dans le présent rapport.

Nous fournissons également au comité d'audit la déclaration prévue par l'article 6 du règlement (UE) n°537-2014 confirmant notre indépendance, au sens des règles applicables en France telles qu'elles sont fixées notamment par les articles L. 822-10 à L. 822-14 du code de commerce et dans le code de déontologie de la profession de commissaire aux comptes. Le cas échéant, nous nous entretenons avec le comité d'audit des risques pesant sur notre indépendance et des mesures de sauvegarde appliquées.

Fait à Saint-Denis-de-La-Réunion et Paris-La Défense, le 29 avril 2022

Les commissaires aux comptes

EXA

Deloitte & Associés

 *Tessier Pierre-Yves*



Pierre-Yves TESSIER

Emmanuel PROUDHON

# 1. BILAN AU 31 DÉCEMBRE 2021

## Actif

| En milliers d'euros (K€)                         | 31/12/2021     |               |                | 31/12/2020     |
|--|----------------|---------------|----------------|----------------|
|  | Brut           | Amort. Dépr.  | Net            | Net            |
| <b>Capital souscrit non appelé</b>               |                |               |                |                |
| <b>Actif immobilisé</b>                          |                |               |                |                |
| <b>Immobilisations incorporelles</b>             | <b>708</b>     | <b>690</b>    | <b>18</b>      | <b>32</b>      |
| Frais d'établissement                            | -              | -             | -              | -              |
| Frais de recherche et développement              | -              | -             | -              | -              |
| Concessions, brevets et droits similaires        | -              | -             | -              | -              |
| Fonds commercial                                 | -              | -             | -              | -              |
| Autres immobilisations incorporelles             | 708            | 690           | 18             | 32             |
| <b>Immobilisations corporelles</b>               | <b>178 052</b> | <b>48 967</b> | <b>129 086</b> | <b>132 982</b> |
| Terrains   | 34 336         | -             | 34 336         | 34 270         |
| Constructions                                    | 136 451        | 47 836        | 88 615         | 92 596         |
| Installations techniques, matériel et outillage  | -              | -             | -              | -              |
| Autres immobilisations corporelles               | 740            | 872           | 68             | 80             |
| Immobilisations en cours                         | 6 526          | 458           | 6 068          | 6 037          |
| Avances et acomptes                              | -              | -             | -              | -              |
| <b>Immobilisations financières</b>               | <b>49 196</b>  | <b>3 269</b>  | <b>45 928</b>  | <b>56 178</b>  |
| Participations                                   | 49 120         | 3 269         | 45 851         | 54 996         |
| Créances rattachées à des participations         | -              | -             | -              | -              |
| Autres titres immobilisés                        | 77             | -             | 77             | 77             |
| Prêts  | -              | -             | -              | -              |
| Autres immobilisations financières               | -              | -             | -              | 1 105          |
| <b>Total I / Actif immobilisé</b>                | <b>227 957</b> | <b>52 925</b> | <b>175 031</b> | <b>189 192</b> |
| <b>Actif circulant</b>                           |                |               |                |                |
| <b>Stocks et en cours</b>                        | <b>54 394</b>  | <b>531</b>    | <b>53 863</b>  | <b>52 604</b>  |
| Matières premières et autres approvisionnements  | -              | -             | -              | -              |
| En-cours de production de biens et services      | 48 694         | 531           | 48 163         | 44 529         |
| Produits intermédiaires et fins                  | 5 700          | -             | 5 700          | 8 075          |
| Marchandises                                     | -              | -             | -              | -              |
| <b>Avances et acomptes versés sur commandes</b>  | <b>-</b>       | <b>-</b>      | <b>-</b>       | <b>-</b>       |
| <b>Créances</b>                                  | <b>143 382</b> | <b>9 581</b>  | <b>133 781</b> | <b>113 074</b> |
| Créances clients et comptes rattachés            | 51 337         | 808           | 50 529         | 27 468         |
| Autres créances                                  | 92 025         | 8 773         | 83 252         | 85 606         |
| Capital souscrit et appelé, non versé            | -              | -             | -              | -              |
| <b>Valeurs mobilières de placement</b>           | <b>2 542</b>   | <b>-</b>      | <b>2 542</b>   | <b>2 508</b>   |
| Dont actions propres                             | 2 542          | -             | 2 542          | 2 508          |
| <b>Disponibilités</b>                            | <b>16 763</b>  | <b>-</b>      | <b>16 763</b>  | <b>27 265</b>  |
| <b>Charges constatées d'avance</b>               | <b>221</b>     | <b>-</b>      | <b>221</b>     | <b>669</b>     |
| <b>Total II / Actif circulant</b>                | <b>217 283</b> | <b>10 112</b> | <b>207 170</b> | <b>196 119</b> |
| <b>Frais d'émission d'emprunt à étaler (III)</b> | <b>1 702</b>   | <b>-</b>      | <b>1 702</b>   | <b>2 005</b>   |
| <b>Primes de remboursement (IV)</b>              | <b>-</b>       | <b>-</b>      | <b>-</b>       | <b>-</b>       |
| <b>Ecarts de conversion Actif (V)</b>            | <b>-</b>       | <b>-</b>      | <b>-</b>       | <b>-</b>       |
| <b>TOTAL GÉNÉRAL (I+II+III+IV+V)</b>             | <b>446 941</b> | <b>63 038</b> | <b>383 903</b> | <b>387 316</b> |

## Passif

| En milliers d'euros (K€)                               | 31/12/2021     | 31/12/2020     |
|--|----------------|----------------|
| <b>Capitaux propres</b>                                |                |                |
| Capital social   | 48 243         | 48 229         |
| Primes d'émission, de fusion, d'apport                 | 26 688         | 26 667         |
| Ecart de réévaluation                                  | -              | -              |
| Réserves :   | -              | -              |
| Réserve légale   | 4 823          | 4 675          |
| Réserves statutaires ou contractuelles                 | -              | -              |
| Réserves réglementées                                  | -              | -              |
| Autres réserves  | 111            | 111            |
| Report à nouveau                                       | 27 784         | 28 929         |
| <b>Résultat de l'exercice (bénéfice ou perte)</b>      | <b>9 361</b>   | <b>7 250</b>   |
| Subventions d'investissement                           | -              | -              |
| Provisions réglementées                                | 881            | 1 357          |
| <b>Total I / Capitaux propres</b>                      | <b>117 899</b> | <b>117 218</b> |
| <b>Autres fonds propres</b>                            |                |                |
| Produits des émissions de titres participatifs         | -              | -              |
| Avances conditionnées                                  | -              | -              |
| <b>Total II / Autres fonds propres</b>                 | <b>-</b>       | <b>-</b>       |
| <b>Provisions</b>                                      |                |                |
| Provisions pour risques                                | 202            | 202            |
| Provisions pour charges                                | 635            | 482            |
| <b>Total III / Provisions pour risques et charges</b>  | <b>836</b>     | <b>684</b>     |
| <b>Dettes</b>  |                |                |
| Emprunts obligataires convertibles                     | 30 000         | 30 000         |
| Autres emprunts obligataires                           | -              | -              |
| Emprunts et dettes auprès des établissements de crédit | 111 811        | 126 000        |
| Emprunts et dettes financières diverses                | 51 648         | 60 941         |
| Avances et acomptes sur commandes en cours             | 184            | 439            |
| Dettes fournisseurs et comptes rattachés               | 8 257          | 9 144          |
| Dettes fiscales et sociales                            | 1 858          | 2 970          |
| Dettes sur immobilisations et comptes rattachés        | 968            | 2 323          |
| Autres dettes  | 654            | 728            |
| Instruments de trésorerie                              | -              | -              |
| Produits constatés d'avance                            | 59 789         | 36 869         |
| <b>Total IV / Dettes</b>                               | <b>265 169</b> | <b>269 415</b> |
| <b>Ecart de conversion Passif (V)</b>                  |                |                |
| <b>Total Général (I + II + III + IV + V)</b>           | <b>383 903</b> | <b>387 316</b> |

# 2. COMPTE DE RÉSULTAT AU 31 DÉCEMBRE 2021

| En milliers d'euros (K€)  | 31/12/2021    | 31/12/2020    |
|---|---------------|---------------|
| <b>Produits d'exploitation</b>                                    |               |               |
| Ventes de marchandises  | -             | -             |
| Production vendue biens   | 39 568        | 50 966        |
| Production vendue services  | 13 370        | 13 218        |
| <b>Montant net du chiffre d'affaires</b>                          | <b>52 936</b> | <b>64 184</b> |
| Production stockée  | 1 080         | (11 710)      |
| Production immobilisée  | 1 452         | 851           |
| Subventions d'exploitation  | 260           | 8             |
| Reprises sur provisions et amort., Transferts de charges          | 4 405         | 5 633         |
| Autres produits   | 32            | 42            |
| <b>Total I / Produits d'exploitation</b>                          | <b>60 165</b> | <b>59 007</b> |
| <b>Charges d'exploitation</b>                                     |               |               |
| Achats de marchandises  | -             | -             |
| Variation de stocks   | -             | -             |
| Achats de matières premières et autres appro.                     | 34 488        | 28 089        |
| Variation de stocks   | -             | -             |
| Autres achats et charges externes                                 | 7 089         | 9 481         |
| Impôts, taxes et versements assimilés                             | 1 736         | 1 913         |
| Salaires et traitements   | 2 431         | 2 493         |
| Charges sociales  | 1 158         | 1 051         |
| Dotations aux amortissements et provisions                        | -             | -             |
| sur immobilisations - dot. aux amortissements                     | 5 646         | 6 012         |
| sur immobilisations - dot. aux provisions                         | 1 467         | 190           |
| sur actifs circulants - dot. aux provisions                       | 479           | 1 554         |
| Provisions pour risques et charges - dotations                    | 481           | -             |
| Autres charges  | 670           | 285           |
| <b>Total II / Charges d'exploitation</b>                          | <b>55 644</b> | <b>51 068</b> |
| <b>RÉSULTAT D'EXPLOITATION (I - II)</b>                           | <b>4 521</b>  | <b>7 939</b>  |
| <b>Produits financiers</b>  |               |               |
| De participations   | 8 035         | 10 210        |
| D'autres valeurs mobilières et créances                           | 1 168         | 1 138         |
| Autres intérêts et produits assimilés                             | 3             | -             |
| Reprises de provisions et transferts de charges                   | 1 478         | 2 753         |
| Différence positive de change                                     | -             | -             |
| Produits nets sur cessions de VMP                                 | -             | -             |
| <b>Total V / Produits financiers</b>                              | <b>10 684</b> | <b>14 099</b> |
| <b>Charges financières</b>  |               |               |
| Dotations aux amort. et aux provisions                            | 2 575         | 6 495         |
| Intérêts et charges assimilés                                     | 3 931         | 4 355         |
| Différences négatives de change                                   | -             | -             |
| Charges nettes sur cessions de VMP                                | -             | -             |
| <b>Total VI / Charges financières</b>                             | <b>6 506</b>  | <b>10 850</b> |
| <b>RÉSULTAT FINANCIER (V - VI)</b>                                | <b>4 178</b>  | <b>3 249</b>  |
| <b>RÉSULTAT COURANT AVANT IMPÔTS (I - II + III - IV + V - VI)</b> | <b>8 699</b>  | <b>11 188</b> |
| <b>Produits exceptionnels</b>                                     |               |               |
| Sur opérations de gestion   | 1 091         | 1 124         |
| Sur opérations en capital   | 12 900        | 8 303         |
| Reprises sur provisions et transferts de charges                  | 484           | 149           |
| <b>Total VII / Produits exceptionnels</b>                         | <b>14 476</b> | <b>9 576</b>  |
| <b>Charges exceptionnelles</b>                                    |               |               |
| Sur opérations de gestion   | 399           | 1 319         |
| Sur opérations en capital   | 11 003        | 8 387         |
| Dotations aux amort. et aux provisions                            | 21            | 231           |
| <b>Total VIII / Charges exceptionnelles</b>                       | <b>11 424</b> | <b>9 936</b>  |
| <b>RÉSULTAT EXCEPTIONNEL (VII - VIII)</b>                         | <b>3 052</b>  | <b>(360)</b>  |
| <b>Participation des salariés aux résultats (IX)</b>              |               |               |
| <b>Impôts sur les bénéfices (X)</b>                               | <b>2 390</b>  | <b>3 577</b>  |
| <b>Total des produits (I + III + V + VII)</b>                     | <b>85 325</b> | <b>82 682</b> |
| <b>Total des charges (II + IV + VI + VIII + IX + X)</b>           | <b>75 964</b> | <b>75 432</b> |
| <b>RÉSULTAT NET DE L'EXERCICE</b>                                 | <b>9 361</b>  | <b>7 250</b>  |

# 3. ANNEXE AUX COMPTES ANNUELS AU 31 DÉCEMBRE 2021

Les notes et les tableaux présentés ci-après font partie intégrante des comptes annuels.

Ces éléments constituent l'annexe au bilan, avant répartition, de l'exercice clos le 31 décembre 2021 dont le total est de 383 903 K€ et au compte de résultat de l'exercice, présenté sous forme de liste, et dégageant un résultat comptable de 9 361 K€.

L'exercice a une durée de 12 mois, recouvrant la période du 1<sup>er</sup> janvier 2021 au 31 décembre 2021.

Les comptes annuels ont été arrêtés le 11 mars 2022 par le Conseil d'Administration.

## 3.1 FAITS MARQUANTS DE L'EXERCICE

Au niveau opérationnel, la société CBo Territoria SA a poursuivi son activité en tant que société immobilière (Aménageur, Promoteur immobilier et Foncière) et société-mère d'un groupe de sociétés immobilières.

Les opérations immobilières développées par le groupe CBo Territoria sont positionnées dans l'entité juridique CBo Territoria SA ou au sein d'entités juridiques dédiées, et réalisées sous différentes formes contractuelles (vente de biens immobiliers bâtis, vente de terrains, contrat de maîtrise d'ouvrage déléguée...).

### 3.1.1 OPÉRATIONS

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

Les travaux d'aménagement se sont notamment poursuivis sur l'exercice 2021 pour les opérations Beauséjour (Sainte-Marie), Roche Café (Saint-Leu), Marie Caze (Saint-Paul) et la Réserve (Saint-Gilles les bains). Les travaux pour la réalisation de plus de 3 000 m<sup>2</sup> de bureaux vendus en bloc à l'Etablissement Public de Santé Mentale de La Reunion (EPSMR) ont été également lancés en 2021.

CBo Territoria a acquis les équipements de sa filiale Beauséjour Complexe Sportif situé à Sainte-Marie et un local commercial auprès de la SCCV Jardin D'Ugo à Saint-Pierre.

### 3.1.2 FINANCEMENT

Fin décembre 2021, CBo Territoria a procédé aux remboursements anticipés des emprunts ci-dessous :

En milliers d'euros (K€)

| Date de réalisation | Date de fin de remboursement prévu | Etablissement | Opération        | Montant emprunté | Montant remboursement anticipé | Indemnité remboursement anticipé |
|---------------------|------------------------------------|---------------|------------------|------------------|--------------------------------|----------------------------------|
| 28/12/2016          | 28/12/2031                         | BNP           | PILA             | 1 700            | 1 218                          |                                  |
| 06/07/2016          | 06/07/2031                         | BNP           | CENTRE TRI POSTE | 800              | 607                            | 3                                |
|                     |                                    |               |                  | 2 500            | 1 826                          | 3                                |

CBo Territoria a contracté pour 3,2 M€ d'emprunt PGE avec la BRED.

### 3.1.3 HOLDING

Plusieurs filiales ont été créées au cours de cet exercice pour les besoins de développement de la société sur la région de Mayotte et également en prévision des futurs projets sur La Réunion. Toutes les filiales sont détenues à 100% par CBo Territoria.

CBo Territoria a fait l'acquisition auprès de la SODIAC des 10% du capital de la SCI Lardy qu'elle détenait. Au terme de cette transaction le capital de la SCI est détenu par CBo Territoria à hauteur de 100%.

Les parts de la SAS TSI détenues par CBo Territoria (10%) ont été cédées à ACTISEM. La SCI Clairefontaine et la SCI AUREOLE détenues à 100% par CBo Territoria ont été liquidées sur l'exercice 2021.

Une évaluation de la valeur d'utilité des sociétés dans lesquelles CBo Territoria détient des participations a été effectuée. Compte tenu de cette évaluation une reprise de provision nette de 359 K€ a été comptabilisée. Le cumul des dépréciations à l'actif du bilan est de 3 269 K€.

### 3.1.4 PANDÉMIE COVID-19

L'activité a légèrement été impactée par les restrictions et conséquences en tout genre liées à la crise sanitaire de la Covid-19. Certains commerces ont connu des restrictions d'ouverture, voire quelques semaines de fermeture totale, et les chantiers ont parfois été perturbés par des délais d'approvisionnement de matériaux plus longs que d'accoutumé. La mise en place du télétravail au sein de l'entreprise a aussi contribué à une meilleure flexibilité des équipes et a maintenu la continuité des services pendant toute l'année.

## 3.2 EFFET DES CHANGEMENTS LIÉS AU CLIMAT

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

A noter que les impacts liés aux changements climatiques sont difficiles à dissocier des autres facteurs ayant influé sur les évolutions de la période. Ceci étant, les principales répercussions sur les données financières sont les suivantes :

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

Par ailleurs, CBo Territoria ne comptabilise aucune provision ou garantie pour des risques en matière d'environnement au 31 décembre 2021.

## 3.3 PRINCIPES, RÈGLES ET MÉTHODES COMPTABLES

### 3.3.1 PRINCIPES ET CONVENTIONS GÉNÉRALES

La présentation des comptes annuels est conforme au Plan Comptable Général 1999, issu notamment des dispositions du règlement 99-03 du Comité de Réglementation Comptable.

Les comptes annuels ont été arrêtés conformément aux dispositions du Règlement ANC 2016-07 relatif au plan comptable général homologué par arrêté du 26/12/2016.

Les comptes annuels de l'exercice clos le 31 décembre 2021 ont été élaborés et présentés dans le respect des principes comptables généraux de prudence, d'indépendance des exercices et dans les conditions de continuité de l'exploitation.

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

### 3.3.2 PERMANENCE OU CHANGEMENT DE MÉTHODES

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

## 3.4 NOTES SUR LE BILAN

### 3.4.1 CAPITAL SOCIAL

Au 31 décembre 2021, le capital social est divisé en 36 547 394 actions d'une valeur nominale de 1,32 €, pour un capital social de 48 242 560,08 €.

#### Évolution du capital social

|                             |                    |              |
|-----------------------------|--------------------|--------------|
| ■ capital au 31/12/2017 (1) | 33 760 855 actions | 44 564 328 € |
| ■ capital au 31/12/2018 (2) | 33 831 998 actions | 44 658 237 € |
| ■ capital au 31/12/2019 (3) | 33 839 998 actions | 44 668 797 € |
| ■ capital au 31/12/2020 (4) | 36 537 394 actions | 48 229 360 € |
| ■ capital au 31/12/2021 (5) | 36 547 394 actions | 48 242 560 € |

- (1) Une augmentation de capital d'un montant nominal de 1 858 767 € a été constatée en 2017 suite : au paiement partiel du dividende par actions 1 189 494 actions (1 570 132 € en valeur nominale et 2 355 198 € en prime d'émission) ; à la conversion de 3 648 obligations en action (4 815,36 € en valeur nominale et 8 317,44 € de primes d'émission) ; à des levées d'option de souscription portant sur 63 500 actions par les salariés (83 820 € en valeur nominale et 108 390 € de primes d'émission).
- (2) Une augmentation de capital d'un montant nominal de 93 909 € a été constatée en 2018 suite : à la conversion de 54 322 obligations en action (19 658,76 € en valeur nominale et 123 658,76 € de primes d'émission) ; à des levées d'option de souscription portant sur 56 250 actions par les salariés (74 250 € en valeur nominale et 107 242 € de primes d'émission).
- (3) Une augmentation de capital d'un montant nominal de 10 560 € a été constatée en 2019 suite : à des levées d'option de souscription portant sur 8 000 actions par les salariés (10 560 € en valeur nominale et 8 480 € de primes d'émission), à la conversion de 13 144 obligations en actions existantes avec une prime d'émission 29 968,32 €.
- (4) Une augmentation de capital d'un montant nominal de 3 560 562,72 € a été constatée en 2020 suite : à des levées d'option de souscription portant sur 35 000 actions par les salariés (48 200 € en valeur nominale et 66 850 € de primes d'émission), à la conversion de 876 732 obligations en actions (1 157 286,24 € en valeur nominale et 1 998 048,98 € de primes d'émission) et du paiement du dividende en actions soit 1 785 664 actions créées (2 357 076,48 € en valeur nominale et 3 035 628,80 € de primes d'émission).
- (5) Une augmentation de capital d'un montant nominal de 13 200 € a été constatée en 2021 suite : à une levée d'option de souscription portant sur 10 000 actions par un salarié assortie d'une prime d'émission 19 100 €.

### 3.4.2 CAPITAUX PROPRES

| Capitaux propres<br>En milliers d'euros (K€) | Clôture<br>31/12/2020 | Affectation<br>Résultat 2020 | Distribution de<br>dividendes | Résultat 2021 | Augmentation<br>de capital | Autres       | Clôture<br>31/12/2021 |
|--|-----------------------|------------------------------|-------------------------------|---------------|----------------------------|--------------|-----------------------|
| Capital                                      | 48 230                |                              |                               |               | 13                         |              | 48 243                |
| Primes liées au capital                      | 26 667                |                              |                               |               | 19                         |              | 26 686                |
| Réserve légale                               | 4 675                 | 148                          |                               |               |                            |              | 4 823                 |
| Autres Réserves                              | 111                   |                              |                               |               |                            |              | 111                   |
| Report à nouveau                             | 28 929                | 7 102                        | (8 237)                       |               |                            |              | 27 794                |
| Résultat de l'exercice                       | 7 250                 | (7 250)                      |                               | 9 361         |                            |              | 9 361                 |
| Provisions règlementées                      | 1 356                 |                              |                               |               |                            | (475)        | 881                   |
| <b>Total Capitaux propres</b>                | <b>117 218</b>        |                              | <b>(8 237)</b>                | <b>9 361</b>  | <b>32</b>                  | <b>(475)</b> | <b>117 899</b>        |

Selon décision de l'Assemblée Générale du 9 juin 2021, le dividende versé s'est élevé à 0,23 € par action pour un total distribué de 8 237 K€.

### 3.4.3 PROVISIONS POUR RISQUES ET CHARGES

| Provisions risques et charges<br>En milliers d'euros (K€) | Valeur début<br>01/01/2021 | Dotations<br>Exploitation | Dotations<br>Exceptionnelles | Reprise<br>Exploitation | Valeur fin<br>31/12/2021 |
|---|----------------------------|---------------------------|------------------------------|-------------------------|--------------------------|
| Provisions pour risques                                   | 202                        |                           |                              |                         | 202                      |
| Provisions pour charges                                   | 482                        | 481                       | 13                           | 341                     | 635                      |
| <b>Provisions risques et charges</b>                      | <b>684</b>                 | <b>481</b>                | <b>13</b>                    | <b>341</b>              | <b>836</b>               |

L'augmentation de 153 K€ des provisions pour risques et charges correspond à des dotations sur l'exercice de 400 K€ pour des travaux sur l'opération Anthurium et de 13 K€ sur les litiges, diminuée d'une reprise de 260 K€ de provisions concernant les taxes payées sur l'opération de lotissement de Marie Caze.

### 3.4 IMMOBILISATIONS INCORPORELLES ET CORPORELLES

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

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

Les intérêts des capitaux empruntés pendant la période d'acquisition ou de construction sont incorporés dans le coût d'entrée des immobilisations : le taux retenu est celui de l'emprunt quand il est affecté, et celui du taux moyen des emprunts non affectés pour le reste.

#### Variation des immobilisations incorporelles et corporelles

| Immobilisations<br>En milliers d'euros<br>(K€) | Valeur<br>début<br>01/01/2021 | Acquisition  | Cession      | Transfert<br>Immobilisation à<br>Stock | Transfert<br>Stock à<br>Immobilisation | Transfert<br>Immobilisation à<br>Immobilisation | Autres<br>Transferts | Valeur fin<br>31/12/2021 |
|--|-------------------------------|--------------|--------------|--|--|---|----------------------|--------------------------|
| Incorporelles                                  | 708                           |              |              |  |  |   |                      | 708                      |
| Terrains                                       | 34 271                        | 26           | (27)         | (14)                                   | 80                                     |   |                      | 34 336                   |
| Constructions                                  | 135 971                       | 429          | (444)        |  | 854                                    | (180)   |                      | 136 451                  |
| Autres immob.<br>Corporelles                   | 723                           | 16           |              |  |  |   |                      | 740                      |
| Immobilisations<br>en cours                    | 6 495                         | 980          | (474)        | (634)                                  |  | 160   |                      | 6 526                    |
| Avances et<br>acomptes                         |                               |              |              |  |  |   |                      | -                        |
| <b>Total<br/>Immobilisations</b>               | <b>178 168</b>                | <b>1 452</b> | <b>(945)</b> | <b>(648)</b>                           | <b>734</b>                             |   |                      | <b>178 760</b>           |

#### Amortissements

Les dotations aux amortissements des immobilisations incorporelles sont calculées en fonction de la durée de vie :

- licences ..... 3 ans ..... linéaire ;
- logiciels ..... 5 ans ..... linéaire ;
- sites internet ..... 5 ans ..... linéaire.

Les dotations aux amortissements des immobilisations corporelles sont calculées en fonction de la durée de vie :

- constructions et aménagements ..... 15 à 40 ans ..... linéaire ;
- matériels de bureau ..... 3 à 5 ans ..... linéaire ;
- mobiliers ..... 3 à 10 ans ..... linéaire ;
- autres immobilisations corporelles ..... 1 à 3 ans ..... linéaire.

Les composants et durées d'amortissements retenus pour le poste Constructions sont :

- structure ..... 35 à 40 ans ..... linéaire ;
- menuiseries extérieures ..... 15 à 20 ans ..... linéaire ;
- étanchéité, Ravalement ..... 15 ans ..... linéaire ;
- climatisation ..... 15 ans ..... linéaire ;
- électricité ..... 15 à 20 ans ..... linéaire ;
- plomberie ..... 15 à 20 ans ..... linéaire ;
- aménagements divers ..... 15 à 20 ans ..... linéaire.

| Amortissements<br>En milliers d'euros (K€) | Valeur début<br>01/01/2021 | Dotations    | Reprises   | Valeur fin<br>31/12/2021 |
|--|----------------------------|--------------|------------|--------------------------|
| Sur Immo. incorporelles                    | 876                        | 14           |            | 890                      |
| Sur Constructions                          | 33 421                     | 5 300        | 150        | 38 571                   |
| Sur Autres immob. Corporelles              | 644                        | 28           |            | 672                      |
| <b>Total Amortissements</b>                | <b>34 742</b>              | <b>5 342</b> | <b>150</b> | <b>39 934</b>            |

## Dépréciation

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

### ■ Immeubles de placement

Les immeubles de placement font l'objet à la clôture de chaque exercice d'une évaluation en valeur de marché. Cette évaluation, frais et droits d'acquisition compris, est confiée à des experts indépendants.

Les éventuelles dépréciations sur immeubles sont déterminées en comparant la valeur nette comptable et la valeur d'expertise nette des droits de mutation (« valeur hors droits »).

Une dépréciation ainsi constituée n'est susceptible d'être reprise que lorsque la valeur nette comptable redevient inférieure à la valeur d'expertise.

### ■ Immeubles en construction

Si le projet fait l'objet d'une expertise externe, la dépréciation est calculée de la même manière que pour les immeubles de placement.

Si le projet ne fait pas l'objet d'une expertise externe, la valeur du projet est évaluée en interne par les équipes d'investissements sur la base d'un taux de capitalisation de sortie et des loyers nets prévus à la fin du projet. Lorsque cette valeur est inférieure à l'investissement total estimé, une dépréciation est constatée.

| Provision pour dépréciation<br>En milliers d'euros (K€) | Valeur début<br>01/01/2021 | Dotations    | Reprises     | Valeur fin<br>31/12/2021 |
|---|----------------------------|--------------|--------------|--------------------------|
| Sur Immo. incorporelles                                 |                            |              |              |                          |
| Sur Terrains  |                            |              |              |                          |
| Sur Constructions                                       | 9 953                      | 1 467        | 2 156        | 9 265                    |
| Sur Autres immob. Corporelles                           |                            |              |              |                          |
| Sur Immob. Corporelles en cours                         | 458                        |              |              | 458                      |
| <b>Total Provision dépréciation</b>                     | <b>10 411</b>              | <b>1 467</b> | <b>2 156</b> | <b>9 723</b>             |

Détail dépréciations :

| Provision pour dépréciation<br>par Immeuble<br>En milliers d'euros (K€) | Valeur début<br>01/01/2021 | Dotations    | Reprises     | Valeur fin<br>31/12/2021 |
|---|----------------------------|--------------|--------------|--------------------------|
| Villas Anthurium  | 2 452                      |              | 395          | 2 057                    |
| Canopée 1   | 1 981                      |              | 374          | 1 607                    |
| Acq. Les jardins d'Ugo Tranche 4  | -                          | 50           |              | 50                       |
| Commerce de Beauséjour  | 189                        |              | 111          | 78                       |
| Canopée 2   | 1 033                      |              | 276          | 757                      |
| Patio des Iris - Logement   | 356                        |              | 136          | 220                      |
| CATLEYA (1)   | 2 718                      |              | 458          | 2 268                    |
| Catleya Commerce  | 84                         |              | 84           | -                        |
| Cuves de la Mare Tranche 3  | 458                        |              |              | 458                      |
| Venda   | 512                        |              | 169          | 343                      |
| Village commercial  | 90                         | 54           | 90           | 54                       |
| Co-working Grand Bois   | 458                        |              | 34           | 422                      |
| Zac Villèle   | 56                         |              |              | 56                       |
| Complexe sportif Beausejour   | -                          | 1 383        |              | 1 383                    |
| Centre de tri   | 29                         |              | 29           | 0                        |
| <b>Total Provision dépréciation</b>                                     | <b>10 411</b>              | <b>1 467</b> | <b>2 155</b> | <b>9 723</b>             |

(1) Catleya : opération financée par un crédit d'impôt d'un montant de 3 341 K€ comptabilisé sur l'exercice 2019.

## 3.4.5 IMMOBILISATIONS FINANCIÈRES

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

À la clôture de l'exercice, la valeur d'inventaire des titres de participations est appréciée par rapport à leur valeur d'utilité déterminée sur la base de la quote-part des capitaux propres détenus, en tenant compte des plus-values latentes éventuelles et des perspectives d'activités.

La valeur d'utilité des filiales développant des programmes de promotion prend ainsi en compte les prévisions de résultat des programmes qui sont fondées sur une estimation de leur marge à terminaison.

La valeur d'utilité des filiales ayant une activité de foncière prend en compte la valeur de marché des immeubles détenus. Les immeubles de placement font l'objet à la clôture de chaque exercice d'une évaluation en valeur de marché, confiée à un expert indépendant. Cette évaluation nécessite le recours à différentes méthodes de valorisation utilisant des paramètres non observables tels que les loyers de marché ou les taux de rendement.

La valeur d'utilité des filiales portant les autres activités du groupe est déterminée par la méthode des flux de trésorerie en prenant en compte leurs perspectives de résultats déterminés sur la base d'un budget à 4 ans.

La détermination de la valeur d'utilité implique ainsi le recours à des hypothèses et des estimations de la part de la Direction.

Une provision pour dépréciation est constituée lorsque la valeur d'inventaire des titres de participation est inférieure à la valeur d'acquisition.

Les titres de participation au 31 décembre 2021 s'élèvent à 49 119 K€ (Cf. Note 5.9 Filiales et Participations). Ils tiennent compte des frais d'acquisition des parts de sociétés. Les frais d'acquisition font l'objet d'un amortissement dérogatoire sur 5 ans. Nous avons eu sur l'exercice une dotation de 8 K€ et une reprise pour 484 K€ liée à la liquidation de la SCI Aurore pour 254 K€ et la SCI Clairefontaine pour 230 K€.

#### Variation des Immobilisations financières :

| En milliers d'euros (K€)                 | Valeur début 01/01/2021 | Augmentation | Cessions      | Valeur fin 31/12/2021 |
|--|-------------------------|--------------|---------------|-----------------------|
| Titres de Participations                 | 59 823                  | 706          | 10 209        | 49 119                |
| Autres titres                            | 77                      |              |               | 77                    |
| Autres immobilisation Financières        | 1105                    |              | 1105          | 0                     |
| <b>Total immobilisations financières</b> | <b>59 805</b>           | <b>706</b>   | <b>11 314</b> | <b>49 198</b>         |

#### Dépréciation des titres de participations :

| Provision pour dépréciation<br>En milliers d'euros (K€) | Valeur début 01/01/2021 | Dotations | Reprises   | Valeur fin 31/12/2021 |
|---|-------------------------|-----------|------------|-----------------------|
| Titres de Participations                                | 3 827                   | 25        | 385        | 3 267                 |
| <b>Total Provision dépréciation</b>                     | <b>3 827</b>            | <b>25</b> | <b>385</b> | <b>3 267</b>          |

### 3.4.6 AUTRES IMMOBILISATIONS FINANCIÈRES

Conformément à la directive comptable 2013/34/EU, les actions propres sont présentées en VMP.

### 3.4.7 STOCKS ET EN-COURS

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

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

La totalité des stocks et en-cours est constituée de biens immobiliers destinés à la vente.

| Valeur des Stocks bruts<br>En milliers d'euros (K€) | Valeur début 01/01/2021 | Valeur fin 31/12/2021 | Variation 2021 s/2020 |
|---|-------------------------|-----------------------|-----------------------|
| Stock Terrains                                      | 28 064                  | 28 371                | 307                   |
| Stock Op. Habitat                                   | 23 384                  | 19 110                | (4 274)               |
| Stock Op. Entreprise                                | 1 952                   | 6 914                 | 4 962                 |
| <b>Total Stock</b>                                  | <b>53 400</b>           | <b>54 394</b>         | <b>994</b>            |

Des provisions pour dépréciation des stocks sont constituées pour pallier les éventuels risques de perte de valeur, lesquelles sont évaluées à partir d'une analyse des données économiques et financières prévisionnelles de chaque projet.

| Provisions dépréciation<br>En milliers d'euros (K€) | Valeur début 01/01/2021 | Dotations  | Reprises   | Valeur fin 31/12/2021 |
|---|-------------------------|------------|------------|-----------------------|
| Sur Stock et en cours                               | 796                     | 178        | 443        | 531                   |
| <b>Total Provision dépréciation</b>                 | <b>796</b>              | <b>178</b> | <b>443</b> | <b>531</b>            |

### 3.4.8 CRÉANCES ET DETTES

Les créances et les dettes sont comptabilisées pour leur valeur nominale.

Des provisions pour dépréciation de créances sont constituées pour pallier les éventuels risques de non-recouvrement en tenant compte de l'antériorité de la créance et d'une analyse au cas par cas.

| Provisions dépréciation<br>En milliers d'euros (K€) | Valeur début<br>01/01/2021 | Dotations    | Reprises     | Valeur fin<br>31/12/2021 |
|---|----------------------------|--------------|--------------|--------------------------|
| Sur Créances clients et comptes rattachés           | 945                        | 301          | 438          | 808                      |
| Sur Autres créances <sup>(1)</sup>                  | 6 892                      | 2 548        | 667          | 8 773                    |
| <b>Total Provision dépréciation</b>                 | <b>7 837</b>               | <b>2 849</b> | <b>1 105</b> | <b>9 581</b>             |

(1) Détail des dépréciations sur autres créances :

| Provisions dépréciation<br>En milliers d'euros (K€) | Valeur début<br>01/01/2021 | Dotations    | Reprises   | Valeur fin<br>31/12/2021 |
|---|----------------------------|--------------|------------|--------------------------|
| C/c Associés - SCCV JDU                             | 5 221                      | -            | -          | 5 221                    |
| C/c Associés - SCI Equinoxe                         | 290                        | -            | 130        | 160                      |
| C/c Associés - SAS LIZINE                           | 673                        | -            | -          | 673                      |
| C/c Associés - SAS RMT                              | 5                          | 105          | -          | 110                      |
| C/c Associés - SAS SRET                             | 527                        | -            | 527        | -                        |
| C/c Associés - SAS BCS                              | 3                          | -            | -          | 3                        |
| C/c Associés - SCI Mumanga                          | -                          | 443          | -          | 443                      |
| C/c Associés - SCI Kiwano                           | -                          | 2 000        | -          | 2 000                    |
| C/c Associés - SCI Montesourire                     | 139                        | -            | 10         | 129                      |
| Autres créances                                     | 35                         | -            | -          | 35                       |
| <b>Total Provision dépréciation</b>                 | <b>6 892</b>               | <b>2 548</b> | <b>667</b> | <b>8 773</b>             |

#### 3.4.8.1 ÉTAT DES CRÉANCES

| En milliers d'euros (K€)                              | Montant brut   | A 1 an au plus | A plus d'un an |
|---|----------------|----------------|----------------|
| Créances clients <sup>(1)</sup>                       | 51 337         | 51 337         | -              |
| Personnel et comptes rattachés                        | 0              | 0              | -              |
| Sécurité sociale & autres orga. Sociaux               | 7              | 7              | -              |
| Taxe sur la valeur ajoutée                            | 415            | 415            | -              |
| Impôts sur les bénéfices                              | 2 615          | 2 615          | -              |
| Autres impôts et taxes                                | 270            | 270            | -              |
| Groupe et associés <sup>(2)</sup>                     | 87 033         | 87 033         | -              |
| Créances liées à l'intégration fiscale <sup>(2)</sup> | 830            | 830            | -              |
| Débiteurs divers                                      | 854            | 854            | -              |
| Charges constatées d'avance                           | 221            | 221            | -              |
| <b>Total Créances</b>                                 | <b>143 583</b> | <b>143 583</b> | <b>-</b>       |

| (1) Détail Créances clients<br>En milliers d'euros (K€) | Valeur fin<br>31/12/2021 | Valeur fin<br>31/12/2020 |
|---|--------------------------|--------------------------|
| Clients VEFA - Créances non exigibles                   | 40 315                   | 19 327                   |
| Clients VEFA - Créances exigibles                       | 5 278                    | 1 784                    |
| Autres Opérations                                       | -                        | -                        |
| <b>S/Total Clients "VEFA"</b>                           | <b>45 593</b>            | <b>21 111</b>            |
| <b>S/Total Clients "Locataires"</b>                     | <b>2 220</b>             | <b>2 925</b>             |
| <b>S/Total Clients "Prestations diverses"</b>           | <b>3 524</b>             | <b>4 376</b>             |
| <b>Total Détail Créances Clients</b>                    | <b>51 337</b>            | <b>28 413</b>            |

Le sous-total Clients « Prestations diverses » concerne majoritairement des refacturations intra-groupes.

| (2) Détail Groupes et Associés<br>En milliers d'euros (K€)                    | Valeur<br>fin 31/12/2021 | Valeur<br>fin 31/12/2020 | Variation<br>2021 s /2020 |
|---|--------------------------|--------------------------|---------------------------|
| Avances consenties dans le cadre de la convention intra-groupe de trésorerie  | 85 869                   | 85 837                   | 32                        |
| Avances en compte courant en faveur de filiales avec Associés hors groupe     | 418                      | 418                      | -                         |
| Avances en compte courant en faveur de filiales liées à l'intégration fiscale | 830                      | 2 416                    | (1 586)                   |
| Quote-parts de résultat des exercices antérieurs de filiales                  | 746                      | 804                      | (58)                      |
| <b>Total Détail Groupes et Associés</b>                                       | <b>87 863</b>            | <b>89 475</b>            | <b>(1 612)</b>            |

### 3.4.8.2 ÉTAT DES DETTES

| En milliers d'euros (K€)                              | Montant brut   | À 1 an au plus | De 1 à 5 ans  | À plus de 5 ans |
|---|----------------|----------------|---------------|-----------------|
| Emprunts obligataires convertibles <sup>(1)</sup>     | 30 000         |                | 30 000        |                 |
| Empr. et dettes aup. Des Ets de crédit <sup>(2)</sup> | 111 811        | 17 257         | 45 245        | 49 310          |
| Emprunts et dettes financières divers                 | 1 183          | 1 183          |               |                 |
| Groupe et associés <sup>(3)</sup>                     | 50 464         | 50 464         |               |                 |
| Avances et acomptes s/cdes en cours                   | 184            | 184            |               |                 |
| Dettes Fourn. et comptes rattachés <sup>(4)</sup>     | 8 257          | 8 257          |               |                 |
| Dettes sur immob. et comptes rattachés <sup>(5)</sup> | 968            | 968            |               |                 |
| Personnel et comptes rattachés                        | 735            | 735            |               |                 |
| Sécurité sociale et autres org. Sociaux               | 451            | 451            |               |                 |
| Impôts sur les bénéfices                              | -              | -              |               |                 |
| Taxe sur la valeur ajoutée                            | 599            | 599            |               |                 |
| Autres impôts, taxes et assimilés                     | 74             | 74             |               |                 |
| Autres dettes   | 654            | 654            |               |                 |
| <b>Total Dettes</b>                                   | <b>205 380</b> | <b>80 826</b>  | <b>75 245</b> | <b>49 310</b>   |
| Emprunts souscrits                                    | 3 218          |                |               |                 |
| Emprunts remboursés                                   | 17 176         |                |               |                 |

| Immobilisations<br>En milliers d'euros (K€)           | Valeur début<br>01/01/2021 | Emprunts<br>souscrits | Emprunts<br>remboursés | Variation ICNE | Variation<br>Concours<br>bancaires | Variation DG | Valeur fin<br>31/12/2021 |
|---|----------------------------|-----------------------|------------------------|----------------|------------------------------------|--------------|--------------------------|
| Emprunts obligataires convertibles <sup>(1)</sup>     | 30 000                     |                       |                        |                |                                    |              | 30 000                   |
| Empr. et dettes aup. Des Ets de crédit <sup>(2)</sup> | 126 000                    | 3 218                 | 17 176                 | (136)          | (95)                               |              | 111 811                  |
| Emprunts et dettes financières divers                 | 1 272                      |                       |                        |                |                                    | (89)         | 1 183                    |
| <b>Total dettes financières</b>                       | <b>157 272</b>             | <b>3 218</b>          | <b>17 176</b>          | <b>(136)</b>   | <b>(95)</b>                        | <b>(89)</b>  | <b>142 984</b>           |

(1) Emprunt Obligatoire ORNANE réalisé en 02/2018.

(2) Montant garanti par sûretés réelles (hypothèques, privilège de prêteur de deniers) : 100 788 K€.

(3) Correspond essentiellement aux avances effectuées en compte courant dans le cadre de la convention intra-groupe de trésorerie mise en place avec les sociétés du Groupe.

(4) Concernent notamment des opérations immobilières en cours de réalisation destinées à la vente (fournisseurs et FNP de stocks immobiliers).

(5) Correspondant à des opérations immobilières d'investissement (fournisseurs d'immobilisations).

### 3.4.9 AVANCES AUX DIRIGEANTS

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

### 3.4.10 VALEURS MOBILIÈRES DE PLACEMENT

Le poste « Valeurs mobilières de placement » est constitué de 738 895 actions propres CBo Territoria comptabilisées pour un montant de 2 542 K€ au 31 décembre 2021. La valeur de marché est de 2 704 K€ avec un cours à 3,66 € par action à la date de clôture.

### 3.4.11 DISPONIBILITÉS

Les liquidités disponibles en banque sont comptabilisées pour leur valeur nominale, soit 16 763 K€.

### 3.4.12 CHARGES ET PRODUITS CONSTATÉS D'AVANCE

| Actif – Charges constatées d'avance<br>En milliers d'euros (K€) | Valeur<br>fin 31/12/2021 | Valeur<br>fin 31/12/2020 |
|---|--------------------------|--------------------------|
| Commissions sur vente sur opérations immobilières               | 185                      | 629                      |
| Prestations de services   | 36                       | 40                       |
| <b>Total Charges constatées d'avance</b>                        | <b>221</b>               | <b>689</b>               |

| Passif – Produits constatés d'avance<br>En milliers d'euros (K€) | Valeur<br>fin 31/12/2021 | Valeur<br>fin 31/12/2020 |
|--|--------------------------|--------------------------|
| Ventes sur opérations Immobilières (VEFA)                        | 59 789                   | 36 864                   |
| Autres produits  | -                        | 5                        |
| <b>Total Produits constatés d'avance<sup>(1)</sup></b>           | <b>59 789</b>            | <b>36 869</b>            |

(1) Dont ci-dessous la répartition périodique :

| En milliers d'euros (K€)                  | Montant brut  | À 1 an au plus | De 1 à 5 ans  | À plus de 5 ans |
|---|---------------|----------------|---------------|-----------------|
| Ventes sur opérations immobilières (VEFA) | 59 789        | 27 707         | 32 082        |                 |
| Autres produits                           |               |                |               |                 |
| <b>Total Dettes</b>                       | <b>59 789</b> | <b>27 707</b>  | <b>32 082</b> | <b>-</b>        |

### 3.4.13 CHARGES À RÉPARTIR

Les frais d'émission des emprunts sont étalés sur la durée des emprunts.

| Frais d'émission d'emprunt à étaler<br>En milliers d'euros (K€) | Montant d'origine | Montants amortis | Valeur<br>31/12/2021 |
|---|-------------------|------------------|----------------------|
| Emprunt AFD 35 M€   | 709 718           | 365 128          | 344 588              |
| Emprunt CEPAC 6 M€  | 109 611           | 86 470           | 23 141               |
| Emprunt BR 26 M€  | 481 960           | 206 454          | 275 506              |
| Emprunt CA 8M€  | 130 231           | 55 057           | 75 174               |
| Emprunt BNP 5 M€  | 84 795            | 76 441           | 8 354                |
| Emprunt Obligataire ORNANE                                      | 917 798           | 559 345          | 358 453              |
| Emprunt BNP 3,9M€   | 104 077           | 12 925           | 91 152               |
| Emprunt BNP 11,05M€   | 585 967           | 60 743           | 525 224              |
| <b>Frais d'émission d'emprunt à étaler</b>                      | <b>3 124 154</b>  | <b>1 422 562</b> | <b>1 701 582</b>     |

### 3.4.14 ÉLÉMENTS CONCERNANT PLUSIEURS POSTES DE BILAN

| Actif<br>En milliers d'euros (K€)        | Total          | Dont produits<br>à recevoir | Dont entreprises<br>liées |
|--|----------------|-----------------------------|---------------------------|
| Participations                           | 49 120         | -                           | 49 120                    |
| Créances rattachées à des participations | -              | -                           | -                         |
| Prêts                                    | -              | -                           | -                         |
| Autres immobilisations financières       | -              | -                           | -                         |
| Créances clients et comptes rattachés    | 51 337         | 193                         | 1 358                     |
| Autres créances                          | 92 025         | -                           | 87 970                    |
| Effets de commerce                       | -              | -                           | -                         |
| <b>Total Actif</b>                       | <b>192 482</b> | <b>193</b>                  | <b>138 448</b>            |

| Passif<br>En milliers d'euros (K€)                     | Total          | Dont Charges<br>à payer | Dont entreprises<br>liées |
|--|----------------|-------------------------|---------------------------|
| Emprunts obligataires convertibles                     | 30 000         | -                       | -                         |
| Emprunts et dettes auprès des établissements de crédit | 111 811        | 908                     | -                         |
| Emprunts et dettes financières diverses                | 51 648         | -                       | 50 464                    |
| Dettes fournisseurs et comptes rattachés               | 8 257          | 6 059                   | 771                       |
| Dettes fiscales et sociales                            | 1 858          | 981                     | -                         |
| Dettes sur immobilisations et comptes rattachés        | 968            | 295                     | -                         |
| <b>Total Passif</b>                                    | <b>204 542</b> | <b>8 244</b>            | <b>51 238</b>             |

## 3.5 NOTES SUR LE COMPTE DE RÉSULTAT

### 3.5.1 VENTILATION DU MONTANT NET DU CHIFFRE D'AFFAIRES

| En milliers d'euros (K€)                  | Valeur 31/12/2021 | Valeur 31/12/2020 | Variation 2021 s/2020 |
|---|-------------------|-------------------|-----------------------|
| Vente d'immeubles bâtis                   | 25 930            | 32 488            | (6 538)               |
| Vente de terrains                         | 13 638            | 15 847            | (2 211)               |
| Vente de terrains Intra-groupe            | -                 | 2 651             | (2 651)               |
| Loyers (yc charges locatives refacturées) | 12 609            | 12 159            | 450                   |
| Honoraires techniques (MOD...)            | 351               | 554               | (203)                 |
| Prestations administratives               | 312               | 328               | (16)                  |
| Refacturation de travaux intra-groupe     | 98                | 177               | (79)                  |
| <b>Total Chiffre d'affaires</b>           | <b>52 938</b>     | <b>64 184</b>     | <b>(11 247)</b>       |

Le chiffre d'affaires des ventes en promotion est comptabilisé à l'achèvement des lots vendus, lors de la livraison aux clients. Les revenus locatifs bruts s'élevaient à 11 243 K€ pour l'exercice 2021 contre 11 041 K€ en 2020.

### 3.5.2 RÉMUNÉRATION DES DIRIGEANTS

Le montant global des rémunérations versées (jetons de présence, rémunérations, avantages en nature) sur l'exercice 2021 aux organes d'administration et de direction s'élève à 420 K€.

### 3.5.3 VENTILATION DE L'EFFECTIF

- ingénieurs et cadres : 20 ;
- agents de maîtrise et employés : 11 ;
- effectif total (en ETP) : 31.

### 3.5.4 DÉTAIL DES TRANSFERTS DE CHARGES

- exploitation : 1 027 K€ ;
- financier : 426 K€ ;
- exceptionnel : Néant.

Les transferts de charges d'exploitation correspondent d'une part à l'intégration au coût de revient des opérations (stocks et immobilisations) des coûts internes de maîtrise d'ouvrage à hauteur de 1 027 K€.

Les transferts de charges financières correspondent à l'intégration au coût de revient des opérations (stocks et immobilisations) des charges financières supportées pendant la période de construction.

### 3.5.5 DÉTAIL DES CHARGES ET PRODUITS EXCEPTIONNELS

Le résultat exceptionnel de 3 052 K€ est essentiellement constitué de :

- sur opération en capital pour 1 897 K€ ;
- sur les opérations de gestion pour 892 K€ ;
- sur les provisions et dépréciations pour 463 K€.

### 3.5.6 VENTILATION DE L'IMPÔT SUR LES BÉNÉFICES

| Répartition - En milliers d'euros (K€)                        | Résultat avant impôt | Impôt dû       | Résultat net après impôt |
|---|----------------------|----------------|--------------------------|
| Résultat courant  | 8 699                | -              | 8 699                    |
| Résultat exceptionnel   | 3 052                | -              | 3 052                    |
| Impôt société   | -                    | (1 870)        | (1 870)                  |
| <i>Dont impôt au taux de 28 %</i>                             | -                    | (1 880)        | -                        |
| <i>Dont Contribution sociale de 3,3%</i>                      | -                    | (43)           | -                        |
| <i>Dont crédit d'impôt investissement DOM</i>                 | -                    | -              | -                        |
| <i>Dont crédit d'impôt Famille, interressement et mécénat</i> | -                    | 52             | -                        |
| Mali d'intégration fiscale                                    | (519)                | -              | (519)                    |
| <b>Résultat comptable</b>                                     | <b>11 232</b>        | <b>(1 870)</b> | <b>9 361</b>             |

Au niveau de l'entité CBo Territoria SA, le résultat fiscal bénéficiaire de l'exercice 2021 est de 7 755 K€, sans imputation du déficit antérieur car le stock est épuisé.

Au 31 décembre 2021, il ne reste plus de déficit reportable (idem qu'au 31 décembre 2020).

Aucun résultat n'est imposable à taux réduit de 19 % en 2021.

#### Intégration fiscale

CBo Territoria SA a opté à compter du 1<sup>er</sup> janvier 2007 pour le régime d'intégration fiscale de droit commun prévu à l'article 223 A du Code général des impôts.

Au 31 décembre 2021, le périmètre d'intégration fiscale est composé des sociétés suivantes :

- CBo Territoria SA
- CBo Gestion Immobilière SAS, CBo Property SAS, SRET SAS, BBCC SAS..... (filiale SRET) ;
- SCI Neptune, SCI Ponant, SCI Boréales ..... (sociétés intégrées au 01/01/2009) ;
- CBo Expansion SAS ..... (sociétés intégrées au 01/01/2010) ;
- CBo Développement SAS ..... (sociétés intégrées au 01/01/2011) ;
- SCI Vierge du Cap, Nouvel Horizon SAS ..... (sociétés intégrées au 01/01/2012) ;
- SARL Mahoré ..... (sociétés intégrées au 01/01/2016) ;
- SARL LIZINE ..... (sociétés intégrées au 01/01/2021).

CBo Territoria SA est la seule société redevable de l'impôt pour l'ensemble du Groupe.

Chaque société intégrée fiscalement est replacée dans la situation qui aurait été la sienne si elle avait été imposée séparément.

L'économie d'impôt liée au déficit, conservée chez CBo Territoria, est considérée comme un gain immédiat de l'exercice.

Dans le cas où la filiale redevient bénéficiaire, la société CBo Territoria supportera les charges d'impôt.

Sur l'exercice 2021, une charge d'intégration fiscale de 519 K€ afférent à l'application du régime d'intégration fiscale a été comptabilisée.

Au niveau du groupe d'intégration fiscale, le résultat d'ensemble 2021 est de 12 706 K€, avant imputation du déficit reportable.

Le résultat d'ensemble de 12 706 K€ a été imposé au taux normal de 26,5%.

La contribution sociale de 3,3% a été comptabilisée pour un montant de 86 K€.

Pas de déficit reportable (au niveau du groupe d'intégration fiscale) au 31 décembre 2021.

Aucun résultat n'est imposable à taux réduit de 19 % en 2021.

## 3.6 INFORMATIONS COMPLÉMENTAIRES

### 3.6.1 MONTANT DES ENGAGEMENTS FINANCIERS DONNÉS

| En milliers d'euros (K€)  | 31/12/2021     | 31/12/2020     |
|---|----------------|----------------|
| Hypothèques sur biens immobiliers                               | 100 788        | 114 548        |
| Nantissements de parts sociales et gages                        | 1 103          | 2 076          |
| Cautions et garanties   | 17 407         | 17 880         |
| Engagements de rachats de titres de SCI et de biens immobiliers | -              | -              |
| Locations   | 258            | 329            |
| <b>Total Engagements donnés</b>                                 | <b>119 551</b> | <b>134 833</b> |

### 3.6.2 MONTANT DES ENGAGEMENTS FINANCIERS REÇUS

| En milliers d'euros (K€)                           | 31/12/2021    | 31/12/2020    |
|--|---------------|---------------|
| Garantie financières <sup>(1)</sup>                | 44 730        | 26 803        |
| Autorisations de découverts bancaires non utilisés | 7 500         | 7 500         |
| Cautions emprunt PGE                               | 9 693         | 7 000         |
| <b>Total Engagements reçus</b>                     | <b>61 923</b> | <b>41 303</b> |

(1) Détail variation garantie financière sur la période de - 7 218K€

|  | GFA nouvelle  | GFA terminée  |
|--|---------------|---------------|
| Garantie Financière Achèvement "Op. Damier Tr1"  |               | 3 102         |
| Garantie Financière Achèvement "Op. Pirogue"     |               | 5 754         |
| Garantie Financière Achèvement "Op. Hibiscus"    |               | 1 056         |
| Garantie Financière Achèvement "Op. Damier Tr2"  |               | 3 373         |
| Garantie Financière Achèvement "Op. Lobelie"     | 7 258         |               |
| Garantie Financière Achèvement "Op. Foulque"     | 14 178        |               |
| Garantie Financière Achèvement "Op. Clos Serins" | 5 498         |               |
| Garantie Financière Achèvement "Op. Bengali Tr1" | 4 278         |               |
| <b>Total</b>                                     | <b>31 212</b> | <b>13 285</b> |

### 3.6.3 MONTANT DES PRODUITS DÉRIVÉS

CBo Territoria utilise des instruments dérivés tels que les Swaps pour la gestion du risque global de taux. Les intérêts courus des swaps sont comptabilisés en compte de résultat soit en charges ou produits de l'exercice. La comptabilisation des instruments financiers est effectuée en fonction de l'intention avec laquelle les opérations sont effectuées.

| Nature               | Notionnel      | Taux fixe | Échéance   |            | Type       | Valeur de marché au 31/12/2021 | En % du nominal |
|----------------------|----------------|-----------|------------|------------|------------|--------------------------------|-----------------|
|                      |                |           | Date début | Date fin   |            |                                |                 |
| Swap taux fixe EUR6m | 9,9 M€         | 0,30%     | 31/01/2021 | 31/01/2030 | Couverture | 0,1 M€                         | 1,3%            |
| Swap taux fixe EUR8m | 6,5 M€         | 0,29%     | 31/12/2020 | 31/12/2025 | Couverture | 0,1 M€                         | 0,8%            |
| Swap taux fixe EUR3m | 15,8 M€        | 1,37%     | 29/01/2017 | 29/07/2030 | Couverture | -1,0 M€                        | -6,1%           |
| Swap taux fixe EUR3m | 4,0 M€         | 1,45%     | 21/08/2015 | 23/08/2027 | Couverture | -0,2 M€                        | -4,9%           |
| Swap taux fixe EUR3m | 0,4 M€         | 0,95%     | 30/06/2017 | 30/06/2022 | Couverture | -0,0 M€                        | -0,6%           |
| Swap taux fixe EUR3m | 3,1 M€         | 1,42%     | 17/07/2017 | 18/04/2028 | Couverture | -0,2 M€                        | -6,4%           |
| Swap taux fixe EUR3m | 4,8 M€         | 1,11%     | 28/02/2017 | 30/08/2030 | Couverture | -0,3 M€                        | -6,0%           |
| Swap taux fixe EUR3m | 2,4 M€         | 0,99%     | 19/04/2016 | 21/12/2030 | Couverture | -0,1 M€                        | -4,6%           |
| Swap taux fixe EUR3m | 5,0 M€         | 0,93%     | 28/06/2018 | 28/06/2030 | Couverture | -0,2 M€                        | -5,1%           |
| Swap taux fixe EUR3m | 2,1 M€         | 0,78%     | 28/09/2019 | 28/06/2027 | Couverture | -0,1 M€                        | -4,1%           |
| Swap taux fixe EUR1m | 0,5 M€         | 2,97%     | 06/07/2016 | 28/02/2030 | Couverture | -0,0 M€                        | -2,4%           |
| Swap taux fixe EUR1m | 0,2 M€         | 2,97%     | 28/06/2016 | 28/02/2030 | Couverture | -0,0 M€                        | -2,4%           |
| Swap taux fixe EUR1m | 2,4 M€         | 2,97%     | 07/07/2016 | 07/01/2030 | Couverture | -0,1 M€                        | -2,5%           |
| <b>Total</b>         | <b>57,1 M€</b> |           |            |            |            | <b>-1,9 M€</b>                 | <b>-3,3%</b>    |

La valeur de marché de ce portefeuille est estimée à -1,9 M€ mais aucune provision n'a été constatée dans la mesure où il s'agit d'instruments de couverture.

### 3.6.4 INFORMATIONS EN MATIÈRE DE CRÉDIT-BAIL

CBo Territoria SA a conclu en septembre 2008 avec la SNC Hermione 2008 un contrat de crédit-bail immobilier portant sur un ensemble de 54 logements. Ce contrat est entré en vigueur à compter du 1er janvier 2009 et ce, pour une durée de 11 ans et à échéance au 31 décembre 2019.

- valeur du bien pris en crédit-bail (au moment de la signature du contrat) : 9,2 M€ ;
- montant des redevances déjà payées : 5,8 M€ ;
- dotations aux amortissements au titre de l'exercice si on était propriétaire : 2,6 M€ ;
- montants des loyers restants à payer : néant ;
- option d'achat : 3,4 M€, non exercée.

Une convention de mise à disposition a été mise en place à compter du 1<sup>er</sup> janvier 2020. CBo Territoria percevra une rémunération de 9,4 K€ par an et par appartement, facturée au prorata jusqu'à la date de cession.

Sur l'exercice 2021, SNC Hermione a facturé 385 K€ à CBo Territoria.

### 3.6.5 ENGAGEMENTS PRIS EN MATIÈRE DE PENSIONS, RETRAITES ET ASSIMILÉS

Les engagements relatifs aux indemnités de fin de carrière à verser lors du départ à la retraite des salariés ont été valorisés à hauteur de 160 K€.

Cette valorisation a été effectuée sur la base :

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

### 3.6.6 ACCROISSEMENT ET ALLÈGEMENT DE LA DETTE FUTURE D'IMPÔTS

#### Accroissements :

- plus-values en sursis d'imposition (sur actifs apportés par Bourbon en 2004) ..... 3 638 K€ ;
- provisions pour impôts ..... 0 K€ ;
- provisions réglementées (Frais acquisition parts sociales SCI La Vierge du Cap et Le Verger) ... 234 K€.

#### Allègements :

- déficits ordinaires ..... 0 K€ ;
- engagements de retraite ..... 78 K€ ;
- contribution de solidarité ..... 18 K€ ;
- provisions dépenses ..... 25 K€.

## 3.6.7 FILIALES ET PARTICIPATIONS

| Sociétés                        | Forme | Siret              | Capital social (K€) | Autres Capitaux propres (K€) | % détenu | Participations (K€) |       |        | Chiffre d'affaires HT (K€) | Résultat net comptable (K€) | Prêts et avances consentis (K€) | Cautions et avals donnés par CBoT. (K€) | Date de clôture de l'exercice |
|---------------------------------|-------|--------------------|---------------------|------------------------------|----------|---------------------|-------|--------|----------------------------|-----------------------------|---------------------------------|---|-------------------------------|
|                                 |       |                    |                     |                              |          | Brutes              | Prov. | Nettes |                            |                             |                                 |   |                               |
| CBo PROPERTY                    | SAS   | 478 422 008 000 13 | 40                  | 822                          | 100      | 40                  | -     | 40     | 150                        | 82                          | (988)                           | -                                       | 31/12/21                      |
| SAS CBo GESTION IMMOBILIERE     | SAS   | 478 865 447 000 13 | 50                  | -858                         | 100      | 50                  | -     | 50     | 3 311                      | 1172                        | 1 201                           | -                                       | 31/12/21                      |
| SAS SRET                        | SAS   | 339 894 529 000 17 | 2 600               | -2 959                       | 100      | 2 600               | 2 260 | 340    | 183                        | 58                          | 1 904                           | -                                       | 31/12/21                      |
| CBo EXPANSION                   | SAS   | 518 578 312 000 17 | 10                  | 81                           | 100      | 10                  | -     | 10     | 27                         | -14                         | 487                             | -                                       | 31/12/21                      |
| SAS CBo DEVELOPPEMENT           | SAS   | 524 758 885 000 15 | 120                 | 1 921                        | 100      | 120                 | -     | 120    | 3 363                      | 1 472                       | 235                             | -                                       | 31/12/21                      |
| SAS NOUVEL HORIZON              | SAS   | 533 677 027 000 13 | 10                  | 4                            | 100      | 10                  | -     | 10     | 125                        | 0                           | (78)                            | -                                       | 31/12/21                      |
| SAS TERRE AUSTRALES             | SAS   | 535 374 815 000 18 | 1                   | NC                           | 18       | 0                   | -     | 0      | NC                         | NC                          | -                               | -                                       | 31/12/21                      |
| SAS TERRES CREOLES              | SAS   | 537 934 418 000 18 | 10                  | 195                          | 50       | 5                   | -     | 5      | 443                        | 32                          | 83                              | -                                       | 31/12/21                      |
| SAS REUNION MAINTENANCE TRAVAUX | SAS   | 813 482 048 000 18 | 10                  | (16)                         | 100      | 10                  | 10    | -      | 111                        | (85)                        | 231                             | -                                       | 31/12/21                      |
| SAS LIZINE                      | SAS   | 822 414 157 000 13 | 380                 | (1 017)                      | 100      | 390                 | 390   | -      | 751                        | (238)                       | 803                             | -                                       | 31/12/21                      |
| SAS BEAUSEJOUR COMPLEXE SPORTIF | SAS   | 821 976 323 000 14 | 800                 | (1 493)                      | 1        | 8                   | 8     | -      | 512                        | (58)                        | 723                             | -                                       | 31/12/21                      |
| SAS CBo MAYOTTE                 | SAS   | 880 572 250 000 12 | 1                   | (82)                         | 100      | 1                   | 1     | -      | -                          | (56)                        | 4 129                           | -                                       | 31/12/21                      |
| SAS LA CITÉE DIRIGEANT          | SAS   | 830 732 388 000 14 | 10                  | -                            | 0        | 2                   | 1     | 1      | -                          | -                           | -                               | -                                       | 31/12/21                      |
| SAS JARDIN EDEN                 | SARL  | 353 859 896 000 24 | 150                 | (312)                        | 87       | 101                 | -     | 101    | 354                        | 23                          | 372                             | -                                       | 31/12/21                      |
| SARL MAHORE                     | SARL  | 814 845 778 000 18 | 1                   | 862                          | 99       | 1                   | -     | 1      | 982                        | 367                         | 20                              | 7 433                                   | 31/12/21                      |
| SCI ATELIERS LES FIGUIERS       | SCI   | 452 453 772 000 17 | 1                   | 338                          | 100      | 1                   | -     | 1      | 138                        | 80                          | 381                             | -                                       | 31/12/21                      |
| SCI PONANT                      | SCI   | 485 010 318 000 15 | 6 942               | 0                            | 100      | 6 942               | -     | 6 942  | (2)                        | (8)                         | (6 956)                         | -                                       | 31/12/21                      |
| SCI LE VERGER                   | SCI   | 485 003 099 000 10 | 4 004               | (598)                        | 100      | 3 985               | 570   | 3 415  | -                          | (3)                         | (3 426)                         | -                                       | 31/12/21                      |
| SCI LA VIERGE DU CAP            | SCI   | 486 010 391 000 12 | 10 088              | 459                          | 100      | 8 039               | -     | 8 039  | 35                         | 2                           | (10 097)                        | -                                       | 31/12/21                      |
| SCI BLACK PEARL                 | SCI   | 489 185 522 000 17 | 1                   | 52                           | 99       | 1                   | -     | 1      | 31                         | 108                         | 255                             | -                                       | 31/12/21                      |
| SCI COUR DE LA MARE             | SCI   | 450 214 820 000 18 | 2 200               | 425                          | 100      | 3 588               | -     | 3 588  | 598                        | 210                         | (3 428)                         | 2 725                                   | 31/12/21                      |
| SCI COUR DE SAVANNA             | SCI   | 479 408 758 000 13 | 6 300               | 277                          | 100      | 7 249               | -     | 7 249  | 1 754                      | 138                         | (8 684)                         | 8 502                                   | 31/12/21                      |
| SCI LES BOREALES                | SCI   | 492 677 208 000 18 | 3 816               | 403                          | 100      | 3 816               | -     | 3 816  | 100                        | 487                         | (3 888)                         | -                                       | 31/12/21                      |
| SCI LE TAMARINIER               | SCI   | 482 708 522 000 14 | 1                   | 52                           | 99       | 1                   | -     | 1      | 448                        | 48                          | 370                             | 2 807                                   | 31/12/21                      |

(suite)

| Sociétés                                 | Forme | Siret             | Capital social (k€) | Autres capitaux propres (k€) | % détenu | Participations (k€) |       |        | Chiffre d'affaires HT (k€) | Résultat net comptable (k€) | Prêts et avances consentis (k€) | Cautions et avals donnés par CBo T. (k€) | Date de clôture de l'exercice |
|--|-------|-------------------|---------------------|------------------------------|----------|---------------------|-------|--------|----------------------------|-----------------------------|---------------------------------|--|-------------------------------|
|  |       |                   |                     |                              |          | Brutes              | Prov. | Nettes |                            |                             |                                 |  |                               |
| SCI LE NEPTUNE                           | SCI   | 492 686 787 00010 | 8 802               | 0                            | 100      | 8 802               | 21    | 8 781  | (1)                        | (22)                        | (8 866)                         | -  | 31/12/21                      |
| SCI LE TARMAC                            | SCI   | 492 667 199 00017 | 1                   | (13)                         | 99       | 1                   | -     | 1      | 101                        | 10                          | 127                             | 652                                      | 31/12/21                      |
| SCI LARDY                                | SCI   | 492 772 462 00015 | 874                 | (41)                         | 100      | 1 857               | -     | 1 857  | 845                        | 101                         | (568)                           | 3 680                                    | 31/12/21                      |
| SCI KERVEGUEN                            | SCI   | 498 793 298 00015 | 1                   | 981                          | 50       | 1                   | -     | 1      | 762                        | 192                         | 455                             | 2 075                                    | 31/12/21                      |
| SCI ALAMBIC                              | SCI   | 509 418 236 00011 | 1                   | 272                          | 99       | 1                   | -     | 1      | 566                        | 380                         | 3 780                           | -  | 31/12/21                      |
| SCI LEU CLAIR                            | SCI   | 514 818 085 00010 | 1                   | 777                          | 99       | 1                   | -     | 1      | 3 501                      | 1 686                       | 5 791                           | 16 640                                   | 31/12/21                      |
| SCI LEU BOUTIK                           | SCI   | 514 948 528 00012 | 1                   | 411                          | 99       | 1                   | -     | 1      | 1 543                      | 807                         | 5 513                           | 7 279                                    | 31/12/21                      |
| SCI DESIRE MAHY                          | SCI   | 523 680 080 00018 | 1                   | (58)                         | 99       | 1                   | -     | 1      | 1 259                      | (288)                       | 1 562                           | 2 283                                    | 31/12/21                      |
| SCI AI                                   | SCI   | 450 878 764 00023 | 2                   | 1 080                        | 100      | 2                   | -     | 2      | 2 576                      | (936)                       | 13 581                          | -  | 31/12/21                      |
| SCI GRAND SUD SAUVAGE DÉVELOPPEMENT      | SCI   | 620 529 394 00018 | 100                 | 653                          | 50       | 50                  | -     | 50     | 4 802                      | 864                         | 3 483                           | 5 000                                    | 31/12/21                      |
| SCI MONTESOURIRE                         | SCI   | 841 648 348 00016 | 1                   | (141)                        | 99       | 1                   | 1     | -      | 27                         | 10                          | 541                             | -  | 31/12/21                      |
| SCI JOKER                                | SCI   | 840 701 445 00016 | 1                   | 13                           | 99       | 1                   | -     | 1      | 202                        | 19                          | 667                             | 1 500                                    | 31/12/21                      |
| SCI FONCIERE KATSURA                     | SCI   | 841 648 405 00014 | 2                   | (742)                        | 50       | 1                   | -     | 1      | 1 897                      | 38                          | 356                             | 2 197                                    | 31/12/21                      |
| SCI CARRE AZALEE                         | SCI   | 814 295 770 00014 | 10                  | -                            | 50       | -                   | -     | -      | -                          | -                           | -                               | -  | 31/12/21                      |
| SCI DOMAINE HIBISCUS                     | SCI   | 814 399 606 00015 | 10                  | -                            | 50       | -                   | -     | -      | -                          | -                           | -                               | -  | 31/12/21                      |
| SCI TERRASSE DU VERGER                   | SCI   | 814 400 172 00015 | 10                  | -                            | 50       | -                   | -     | -      | -                          | -                           | -                               | -  | 31/12/21                      |
| SCI ROQUEFEUIL (EX.ECO PARC PORTAIL)     | SCI   | 514 184 174 00017 | 1                   | 52                           | 99       | 1                   | -     | 1      | 188                        | 39                          | 2 192                           | -  | 31/12/21                      |
| SCI EQUINOXE                             | SCI   | 840 721 443 00025 | 1                   | 216                          | 99       | 1                   | 1     | -      | 951                        | (378)                       | 3 581                           | 7 927                                    | 31/12/21                      |
| SCI SOLSICE                              | SCI   | 840 699 381 00016 | 1                   | -                            | 99       | 1                   | -     | 1      | -                          | -                           | 67                              | -  | 31/12/21                      |
| SCI RELAIS                               | SCI   | 840 667 478 00013 | 1                   | -                            | 99       | 1                   | -     | 1      | -                          | -                           | (1)                             | -  | 31/12/21                      |
| SCI AVENIR                               | SCI   | 840 721 500 00014 | 1                   | -                            | 99       | 1                   | -     | 1      | -                          | -                           | (1)                             | -  | 31/12/21                      |
| SCI SAVANNAH BOUTIK                      | SCI   | 840 680 879 00019 | 1                   | -                            | 99       | 1                   | -     | 1      | -                          | -                           | (1)                             | -  | 31/12/21                      |
| SCI KIWANO                               | SCI   | 888 910 445 00012 | 1                   | -                            | 99       | 1                   | 1     | (0)    | -                          | (2 030)                     | 4 525                           | -  | 31/12/21                      |
| SCI MARASHI                              | SCI   | 888 910 478 00013 | 1                   | -                            | 99       | 1                   | -     | 1      | -                          | (1)                         | 54                              | -  | 31/12/21                      |
| SCI MUMUNGA                              | SCI   | 888 910 468 00016 | 1                   | -                            | 99       | 1                   | 1     | (0)    | -                          | (448)                       | 629                             | -  | 31/12/21                      |
| SCI MURA                                 | SCI   | 898 422 836 00010 | 1                   | -                            | 99       | 1                   | -     | 1      | -                          | (1)                         | 39                              | -  | 31/12/21                      |
| SCI LEMUR                                | SCI   | 898 421 557 00015 | 1                   | -                            | 99       | 1                   | -     | 1      | -                          | (1)                         | -                               | -  | 31/12/21                      |
| SCI MULIMA                               | SCI   | 903 047 207 00019 | 1                   | -                            | 99       | 1                   | -     | 1      | -                          | (1)                         | -                               | -  | 31/12/21                      |
| SCI NYORA                                | SCI   | 532 004 829 00012 | 1                   | -                            | 99       | 1                   | -     | 1      | -                          | (1)                         | -                               | -  | 31/12/21                      |
| SCI JUMBA                                | SCI   | 903 045 672 00016 | 1                   | -                            | 99       | 1                   | -     | 1      | -                          | (1)                         | -                               | -  | 31/12/21                      |
| SCI KOFIA                                | SCI   | 898 422 589 00017 | 1                   | -                            | 99       | 1                   | -     | 1      | -                          | (1)                         | -                               | -  | 31/12/21                      |
| SNC AMARANTE                             | SNC   | 882 549 736 00016 | 1                   | -                            | 99       | 1                   | -     | 1      | -                          | -                           | (1)                             | -  | 31/12/21                      |
| SNC PITAYA                               | SNC   | 882 550 015 00011 | 1                   | -                            | 99       | 1                   | -     | 1      | -                          | -                           | (1)                             | -  | 31/12/21                      |
| SNC ZAC MAPOU*                           | SNC   | 321 327 280 00020 | 504                 | -                            | 34       | 1 314               | -     | 1 314  | -                          | -                           | -                               | -  | 31/12/21                      |
| SNC LOTISSEMENT DU GOLF (EX VICTOR HUGO) | SNC   | 488 858 663 00013 | 1                   | (3 454)                      | 99       | 1                   | 1     | -      | 3 685                      | 1 118                       | 11 402                          | -  | 31/12/21                      |
| SNC HERMIONE 2008                        | SNC   | 502 186 901 00018 | 2 755               | 1 361                        | 100      | 0                   | -     | 0      | 427                        | 1 583                       | (4 483)                         | -  | 31/12/21                      |
| SCCV LES JARDINS D'UGO                   | SCCV  | 750 913 451 00019 | 1                   | (4 889)                      | 99       | 1                   | 1     | -      | 8 007                      | (111)                       | 14 122                          | -  | 31/12/21                      |
| SCCV HERACLES                            | SCCV  | 822 624 938 00012 | 1                   | (289)                        | 51       | 1                   | 1     | (0)    | -                          | (152)                       | 2 457                           | -  | 31/12/21                      |
|  |       |                   |                     |                              |          | 49 124              | 3 288 | 45 856 | -                          | -                           | 16 822                          | 70 500                                   | -                             |

\* Les chiffres présentés correspondent à une situation au 31 Décembre 2021.

### 3.6.8 IDENTITÉ DE L'ENTITÉ CONSOLIDANTE

Les entités ci-dessous ont été rajoutées dans les comptes consolidés de CBo Territoria par intégration globale :

- SCI KOFIA ;
- SCI MURA ;
- SCI JUMBA ;
- SCI NYORA ;
- SCI MULIMA ;
- SCI LEMUR.

### 3.6.9 ÉVÉNEMENTS POSTÉRIEURS À LA CLÔTURE

Mise en service de l'outil de gestion locative « Netika » à partir du 01/01/2022. Dorénavant CBo Territoria va percevoir directement les flux des loyers de ses locataires sans que CBo Gestion Immobilière fasse l'intermédiaire à travers son compte de mandat interne ouvert à la CEPAC.

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

CBo Territoria est très vigilante quant aux impacts potentiels de ce conflit sur l'économie locale notamment aux surcoûts éventuels des matières premières et sur les délais et ou difficultés d'approvisionnement.