



CBo
Territoria

RAPPORT FINANCIER ANNUEL 2023





SOMMAIRE

MESSAGE DES DIRIGEANTS ET PRÉSENTATION DU GROUPE 05

1 RAPPORT DE GESTION 09

1.1. REVUE OPÉRATIONNELLE DES ACTIVITÉS	11
1.2. RÉSULTATS ET SITUATION FINANCIÈRE	20
1.3. STRATÉGIE, TENDANCE ET PERSPECTIVES	25
1.4. CONTRÔLE INTERNE ET GESTION DES RISQUES	25
1.5. FACTEURS DE RISQUES ET DISPOSITIFS DE MAÎTRISE DES RISQUES	28
1.6. CAPITAL, ACTIONNARIAT, POLITIQUE DE DIVIDENDE	37
1.7. AUTRES INFORMATIONS	40

2 INFORMATIONS SOCIALES, ENVIRONNEMENTALES ET SOCIÉTALES 45

2.1. CROÎTRE DURABLEMENT DANS LE RESPECT DE L'ENVIRONNEMENT ET DE NOS PARTIES PRENANTES	49
2.2. TABLEAU DE BORD : ENJEUX ET INDICATEURS CLÉS DE PERFORMANCE	51
2.3. PROTÉGER NOTRE TERRITOIRE	56
2.4. ENSEMBLE DANS UNE ENTREPRISE CONVIVIALE, RESPONSABLE ET PERFORMANTE	72
2.5. TRAVAILLER AVEC LES POTENTIELS HUMAINS DE NOTRE TERRITOIRE	76
2.6. UNE ORGANISATION RÉSILIENTE AVEC LES MEILLEURES PRATIQUES RSE	80
2.7. RAPPORT D'ASSURANCE MODÉRÉE DE L'UN DES COMMISSAIRES AUX COMPTES SUR LA VÉRIFICATION D'UNE SÉLECTION D'INFORMATIONS SOCIALES ET ENVIRONNEMENTALES	82

3 GOUVERNEMENT D'ENTREPRISE 84

3.1. CADRE DU RAPPORT ET CODE DE RÉFÉRENCE	86
3.2. COMPOSITION DU CONSEIL D'ADMINISTRATION	87
3.3. FONCTIONNEMENT DU CONSEIL D'ADMINISTRATION	96
3.4. INFORMATIONS SUR LES DIRIGEANTS	103
3.5. DÉLÉGATIONS EN MATIÈRE D'AUGMENTATION DE CAPITAL	113
3.6. MODALITÉS PARTICULIÈRES DE PARTICIPATION DES ACTIONNAIRES À L'ASSEMBLÉE GÉNÉRALE	114
3.7. ÉLÉMENTS SUSCEPTIBLES D'AVOIR UNE INCIDENCE EN PÉRIODE D'OFFRE PUBLIQUE	114
3.8. RAPPORT SPÉCIAL DES COMMISSAIRES AUX COMPTES SUR LES CONVENTIONS RÉGLEMENTÉES	115

4 COMPTES CONSOLIDÉS 2023 117

4.1. ÉTATS FINANCIERS CONSOLIDÉS	119
4.2. NOTES ANNEXES AUX COMPTES CONSOLIDÉS	123
4.3. RAPPORT DES COMMISSAIRES AUX COMPTES SUR LES COMPTES CONSOLIDÉS	158

5 COMPTES ANNUELS 2023 163

5.1. ÉTATS FINANCIERS ANNUELS	165
5.2. NOTES ANNEXES AUX COMPTES ANNUELS	168
5.3. RAPPORT DES COMMISSAIRES AUX COMPTES SUR LES COMPTES ANNUELS	186

6 ASSEMBLÉE GÉNÉRALE 2024 190

6.1. ORDRE DU JOUR	192
6.2. PROJET DE TEXTE DES RÉOLUTIONS	193

GLOSSAIRE 202

Patrimoine économique tertiaire - Chiffres clés*

Valeur du patrimoine
319 M€

Loyers bruts annualisés
26,9 M€

Surface utile
140 800 M²

Répartition géographique

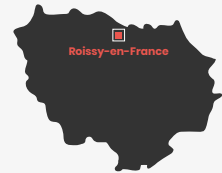
La Réunion
85%



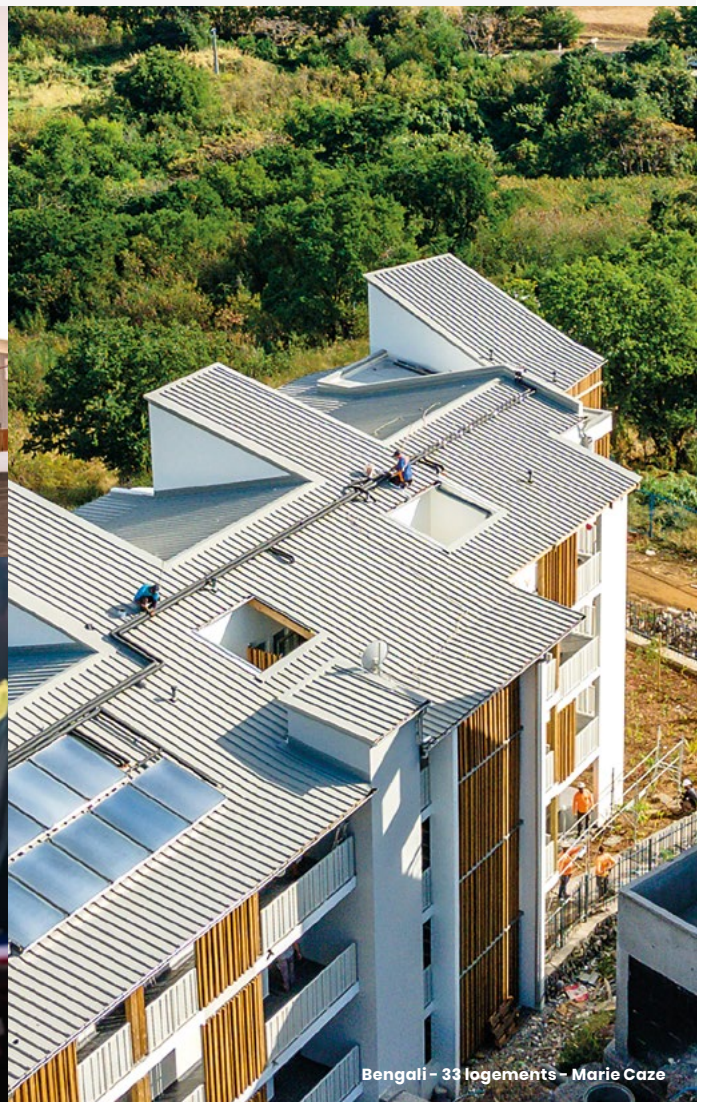
Mayotte
12%



Île de France
3%



*patrimoine économique tertiaire (avec les SME à la quote-part) au 31/12/2023





Géraldine Neyret Gleizes, Directeur Général et
Eric Wuillai, Président du Conseil d'administration.

UN GROUPE ENGAGÉ POUR SES TERRITOIRES

Fondé sur des valeurs solides de responsabilité sociale, sociétale et environnementale depuis sa création, le groupe CBo Territoria crée des lieux de vie, de travail et de loisirs intégrant harmonieusement la fonctionnalité, le respect de l'environnement dans un milieu tropical et l'élégance architecturale.

CBo Territoria se distingue par son engagement envers le développement territorial, adoptant une approche équilibrée entre innovation et durabilité.

La diversité des compétences au sein du Groupe, allant de l'aménagement et la promotion à la gestion d'actifs immobiliers, garantit une approche holistique qui va au-delà de la simple construction de bâtiments.

Transition réfléchie et planifiée

Le 8 juin 2023, Géraldine Neyret Gleizes a succédé à Eric Wuillai en tant que Directeur Général. La transition a été soigneusement planifiée pour assurer la stabilité et la continuité.

Depuis mon arrivée en 2020, j'ai eu le privilège de contribuer à notre engagement envers l'excellence opérationnelle. Nous poursuivrons nos efforts et maintenons notre projet de création de valeur.

Géraldine Neyret Gleizes
Directeur Général

Bilan opérationnel et financier 2023

Malgré les défis persistants du marché, notre entreprise a maintenu une performance solide. Nous avons atteint 84,9 M€ de chiffre d'affaires et un résultat net de 14,1 M€, démontrant la résilience de notre modèle d'entreprise.

Nous avons livré le centre commercial Ylang Ylang de 7 000 m² de surface utile à Mayotte en octobre 2023.

Côté Promotion, le contexte de hausse des taux et d'inflation ont obéré le pouvoir d'achat immobilier, ce qui a conduit à un rallongement de la durée de commercialisation, sans toutefois dégrader significativement les indicateurs de taux d'annulation. Le Groupe affiche un chiffre d'affaires Promotion et une marge Promotion 2023 à un haut niveau, tirés par le Résidentiel et plus particulièrement par les ventes en bloc.

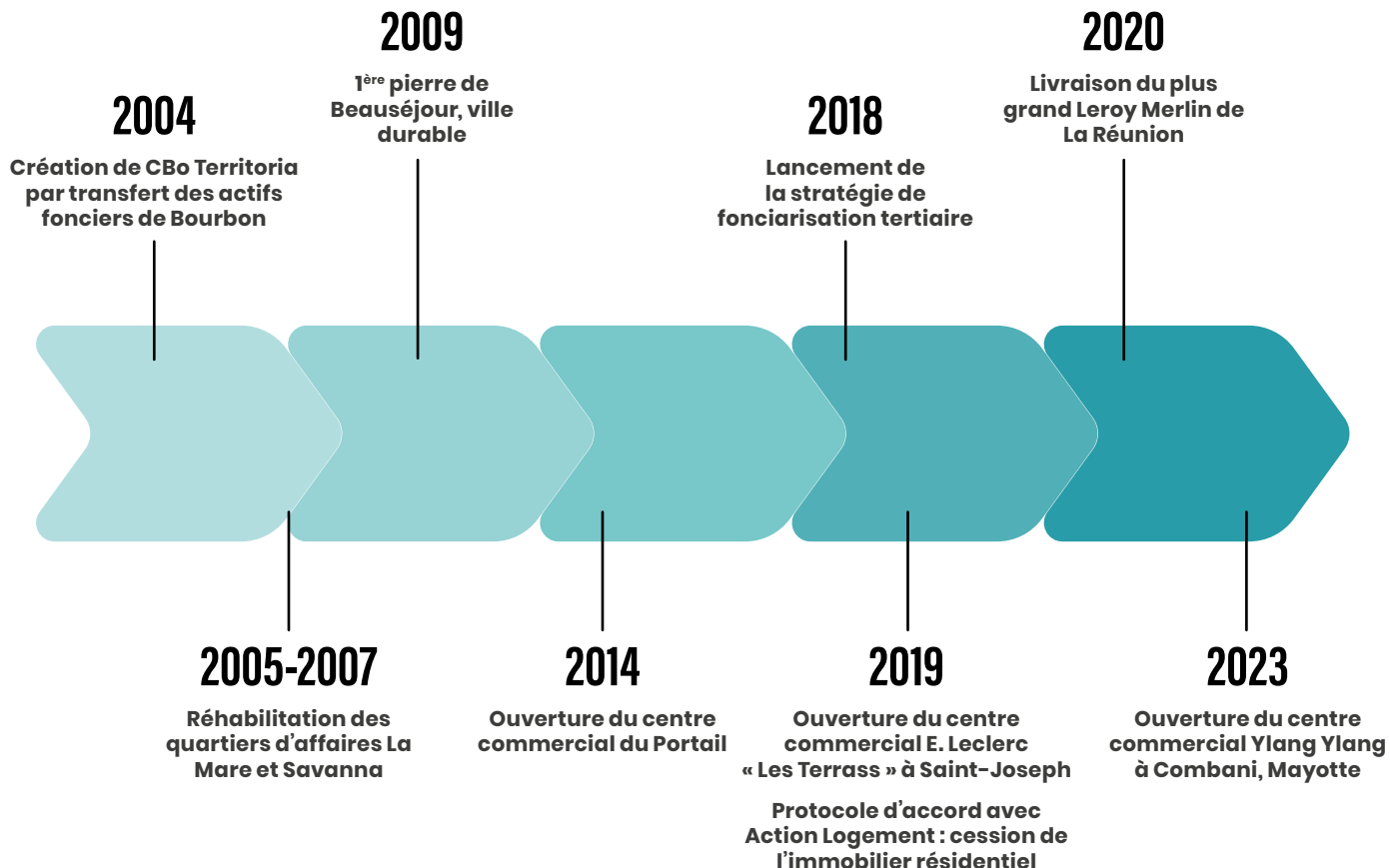
Confiance dans l'avenir

Dans un environnement immobilier toujours plus complexe, CBo Territoria enregistre cette année encore de bons résultats, fruits de la stratégie de fonciarisation menée depuis de nombreuses années. Fort d'une situation financière solide, le Groupe poursuit le développement de son patrimoine tertiaire et de son activité de promotion résidentielle de manière sécurisée et prudente sur des marchés insulaires aux besoins toujours très importants.

Enjeux stratégiques

- **Agilité face aux réalités changeantes du marché immobilier**
- **Innovation et durabilité**
- **Croissance durable et création de valeur à long terme.**

Dates clés



Notre modèle de création de valeur

Ressources

Humaines

45
collaborateurs expérimentés

52%
de femmes

51%
d'ingénieurs & cadres

Patrimoine

2 600 Ha
de foncier et de terres agricoles

Patrimoine économique tertiaire
319 M€

Financières

Endettement net
133 M€

31,7%
Loan-to-value hors droits

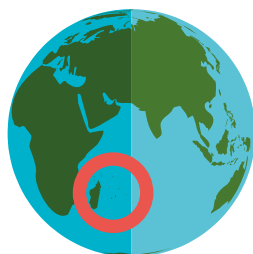
Pipeline

Projets tertiaires en développement
76 M€

410
lots résidentiels en travaux

870
lots complémentaires potentiels

Savoir-faire et développement durable



Foncière

Actifs principalement tertiaires (commerces, bureaux, locaux d'activités, loisirs)



Promoteur

En Résidentiel (immeubles collectifs ou parcelles à bâtir) et/ou Tertiaire



Aménageur

Valorisation et aménagement d'un urbanisme durable

Données au 31/12/2023

Création de valeur

Performances financières

84,9 M€
de chiffre d'affaires

Résultat des activités :
25,1 M€

Actif Net Réévalué :
241,8 M€
6,75€ par action

Rentabilité pour l'actionnaire

Dividende proposé
0,24 € par action¹

Performance énergétique

-41%
baisse de la consommation énergétique depuis 2015

3 600 Mwh
d'électricité produite via les panneaux solaires installés sur les toitures des actifs tertiaires

Economie locale

800
emplois générés

¹ Au titre de 2023.




SOMMAIRE PRINCIPAL

Stratégie financière et extra financière

Positionné sur l'ensemble de la chaîne de valeur immobilière (Foncière de croissance, Promoteur et Aménageur), CBo Territoria est un groupe intégré, diversifié et à taille humaine. La stratégie de développement de la Foncière se concentre ainsi sur des actifs tertiaires (commerces, bureaux, activités) et l'activité de Promotion est désormais essentiellement résidentielle. Le Groupe démontre, par sa stratégie RSE intégrée au cœur de son activité, son engagement profond envers la création de valeur à long terme et l'ensemble de ses Parties Prenantes. Il intègre notamment dans ses projets l'utilisation de matériaux durables et économes en énergie, favorise la biodiversité, œuvre pour l'insertion... L'action du Groupe favorise la mixité sociale par les quartiers qu'il aménage.

Chiffres clés 2023

Excellentes performances annuelles dans un contexte incertain

 <p>FONCIÈRE</p>	<ul style="list-style-type: none"> ■ Forte croissance des loyers nets tertiaires¹ de +8,3% Portée par la livraison de Combani, l'indexation et un rattrapage de loyers variables ■ Résultat net récurrent en progression de +13,8% à 12,5 M€ <p><i>Perspectives</i> : livraison du Pôle Emploi de Combani (T3 24)</p>	<p>24,5 M€ +8.3%</p> <p>Loyers nets tertiaires</p>
 <p>PROMOTION</p>	<ul style="list-style-type: none"> ■ Chiffre d'affaires Promotion soutenu par les ventes résidentielles Promotion résidentielle (93% du CA) : 54,0 M€, +18,8% (vs 45,5 M€ en 2022) ■ Marge en ligne compte tenu de l'évolution du mix produits : ventes en bloc et Pinel et détail vs terrains à bâtir en 2022 <p><i>Perspectives</i> : bonne visibilité à 12-18 mois (backlog à 29,0 M€), mais prudence sur les lancements à court terme</p>	<p>8,9 M€ -27%</p> <p>Marge de promotion soit 15,4% du CA</p>
 <p>FINANCE</p>	<ul style="list-style-type: none"> ■ Résultat des activités tiré par le dynamisme de la Foncière ■ Actif net réévalué : 241,8 M€ (+1,8% sur un an) ■ Dette financière réduite, financements diversifiés, maturité longue ■ Situation financière solide : LTV à 32,7% et trésorerie élevée de 34,7 M€ 	<p>14,1 M€ -11,7%</p> <p>Résultat net part du groupe</p>

¹ Tertiaire, y compris quote-part de Sociétés Mises en Equivalence Tertiaire. Les loyers nets totaux y compris résidentiels et autres revenus = 25,9 M€ en 2023 (vs 24,8 M€ en 2022).


Var. vs 2022

Performance extra-financière

Une responsabilité territoriale durable par nature incarnée par la feuille de route **impact péi 2030**

	<p>1 Être un aménageur responsable</p>	<p>35% Part de logements sociaux produits en cumulé depuis 2005</p>
	<p>2 Être engagé dans la protection de l'environnement</p>	<p>251 Ha remis en culture depuis 2017</p>
	<p>3 Être efficace dans notre gestion énergétique</p>	<p>-41% de consommation énergétique vs 2015 3 600 Mwh d'électricité solaire générés</p>
	<p>4 Être un employeur résilient tourné vers ses Parties Prenantes</p>	<p>800 emplois générés ETP en 2023 sauvegardés ou générés localement</p>

Un engagement déjà reconnu



Gaia distinction «OR» avec une note de **74/100** en 2022 (+17 pts vs benchmark)

Index Pénicaud : 92/100 en 2022 +4pts vs moyenne nationale

Un objectif de labélisation



RAPPORT DE GESTION



SOMMAIRE

1 RAPPORT DE GESTION

1.1. REVUE OPÉRATIONNELLE DES ACTIVITÉS	11
1.1.1. Foncière	11
1.1.2. Promotion	16
1.1.3. Aménagement	18
1.1.4. RSE	19
1.2. RÉSULTATS ET SITUATION FINANCIÈRE	20
1.2.1. Résultats financiers consolidés	20
1.2.2. Capitaux propres et ANR	22
1.2.3. Financement et endettement	23
1.2.4. Information sectorielle	24
1.2.5. Évènements postérieurs à la clôture	25
1.3. STRATÉGIES, TENDANCES ET PERSPECTIVES	25
1.3.1. Stratégies et perspectives	25
1.3.2. Tendances	25
1.4. CONTRÔLE INTERNE ET GESTION DES RISQUES	25
1.4.1. Objectifs et organisation	25
1.4.2. Processus concourant à l'élaboration de l'information comptable et financière	26
1.4.3. Procédures de contrôle au niveau opérationnel	27
1.4.4. Analyse et maîtrise des risques	27
1.5. FACTEURS DE RISQUES ET DISPOSITIFS DE MAÎTRISE DES RISQUES	28
1.5.1. Risques liés à l'environnement économique général	28
1.5.2. Risques stratégiques	30
1.5.3. Risques liés à l'évolution défavorable du cadre réglementaire	30
1.5.4. Risques opérationnels liés aux opérations de développement immobilier	31
1.5.5. Risques financiers/ risques liés à la politique de financement	33
1.5.6. Risques liés aux ressources humaines	34
1.5.7. Risques liés aux systèmes d'informations	35
1.5.8. Risques liés aux phénomènes climatiques et naturels	35
1.6. CAPITAL, ACTIONNARIAT, POLITIQUE DE DIVIDENDE	37
1.6.1. Information sur le capital	37
1.6.2. Répartition du capital	37
1.6.3. Franchissements de seuils	37
1.6.4. Auto-détention	37
1.6.5. Actionnariat des salariés	38
1.6.6. Dividendes versés au cours des trois derniers exercices	39
1.6.7. Cours de bourse	39
1.7. AUTRES INFORMATIONS	40
1.7.1. Périmètre de consolidation - Liste des filiales et participations	40
1.7.2. Comptes sociaux CBo Territoria SA	42
1.7.3. Résultat des 5 derniers exercices	43
1.7.4. Informations relatives aux délais de paiement des fournisseurs et des clients	44

1.1. REVUE OPÉRATIONNELLE DES ACTIVITÉS

Acteur immobilier de référence à La Réunion depuis près de 20 ans, CBo Territoria est désormais une Foncière de développement multi-régionale spécialisée sur les actifs tertiaires (commerces, bureaux, locaux d'activités et loisirs) dans l'océan Indien. Le Groupe, présent sur l'ensemble de la chaîne de valeur immobilière (Aménageur, Promoteur et Foncière), mène une stratégie de développement de sa Foncière tertiaire, via l'exploitation de ses réserves foncières à La Réunion et par l'acquisition de fonciers... CBo Territoria finance cette stratégie grâce notamment à son activité de Promoteur qu'il opère principalement dans le secteur résidentiel (Immeubles collectifs ou parcelles à bâtir). CBo Territoria est une Foncière de rendement éligible au PEA PME cotée sur Euronext Paris (compartiment C).

Au cours de l'exercice, CBo Territoria a opéré dans un environnement plus complexe marqué par la hausse des taux d'intérêt et l'inflation, notamment liée à la détérioration du contexte géopolitique (conflits russo-ukrainien et israélo-palestinien). Certaines opérations en Promotion ont été, en conséquence, mécaniquement impactées. Une partie des surcoûts a été absorbée par les aléas prévus au budget des opérations et pour certains programmes, les marges ont été revues à la baisse.

En termes de gouvernance, à l'issue de l'Assemblée générale du 7 juin 2023, le Conseil d'administration de CBo Territoria a statué sur la dissociation des fonctions de Président et Directeur Général. Il a nommé Géraldine Neyret Gleizes en tant que Directeur Général et renouvelé le mandat de Président du Conseil d'administration d'Éric Wuillai.

1.1.1. Foncière

CBo Territoria développe et gère un patrimoine d'actifs tertiaires diversifiés visant à assurer la récurrence de ses revenus. Il se compose de commerces, de bureaux, de locaux d'activités, d'entrepôts et de locaux accueillant des activités de loisirs et de restauration.

CBo Territoria possède parallèlement 2 600 Ha de terrains, dont plus de 70 % sont des terres agricoles louées à des exploitants contribuant à la souveraineté alimentaire de La Réunion.

Enfin, le Groupe finalise la cession de ses actifs résidentiels historiques représentant 79 lots fin 2023.

■ Patrimoine économique et global

	Surface 2023	Valeur HD 2023 (M€)	Surface 2022	Valeur HD 2022 (M€)
Réserves foncières	2 600 Ha	41,1	2 600 Ha	41,4
Immobilier tertiaire	106 000 m ²	279,2	98 500 m ²	259,4
Immobilier résidentiel	6 100 m ²	11,9	16 400 m ²	31,0
Total Immeubles de Placement hors en cours	-	332,1	-	331,8
Patrimoine SME à 100%	34 800 m ²	79,4	34 800 m ²	82,4
en quote-part	-	39,7	-	41,2
Total Patrimoine économique		371,8		373,0
Actifs bâtis en cours		5,8		15,1
Total Patrimoine global		377,6		388,1

Le patrimoine économique¹ total du Groupe est valorisé à 371,8 M€ hors droits. Il se compose désormais à 86% d'actifs tertiaires.

Le patrimoine économique tertiaire affiche une progression de 6,1% à 318,9 M€, liée aux livraisons de la période (6,8% du total et +7,2% vs 2022) et aux variations de justes valeurs des actifs évalués par un expert indépendant.

La baisse du résidentiel est cohérent avec le programme de cessions (-19,1 M€ soit -61,7%).

La valeur du patrimoine global hors droits (y compris projets tertiaires en cours) atteint 377,6 M€ fin 2023.

Le montant des revenus générés par le patrimoine global en 2023 représente 29,2 M€, dont 91% soit 26,5 M€ pour la Foncière tertiaire.

¹ Actifs de placement et quote-part des actifs détenus en société mise en équivalence (SME), hors actifs en cours de développement.

Foncière tertiaire

	Surface	Valeur HD (M€)
Immobilier tertiaire par intégration globale	106 000 m ²	279,2
Dont Commerces	49 800 m ²	151,1
Dont Bureaux	29 800 m ²	76,3
Dont Locaux d'activité	14 300 m ²	26,6
Dont Restauration - Loisirs	12 100 m ²	25,2
Patrimoine SME à 100%	34 800 m ²	79,4
en quote-part	-	39,7
Total patrimoine économique tertiaire	140 800 m²(*)	318,9

(*) Y compris 100% de la surface des immeubles détenus en partenariat.

Au cours de l'année 2023, l'activité a été marquée par :

- La livraison du centre commercial Ylang Ylang le 4 octobre 2023 à Combani, au centre de l'île de Mayotte de 6 800 m² de surface totale dont 5 900 m² de surface locative ;
- La poursuite des travaux d'un ensemble de bureaux de 1 130 m² à Combani à Mayotte entièrement loué en l'état futur à Pôle Emploi ;

- La mise en location de 1 600 m² de locaux destinés à de l'activité sportive (transférés des stocks vers les immeubles de placement).

La surface totale des Immeubles de Placement tertiaires en service atteint ainsi 140 800 m² au 31 décembre 2023 (vs 133 300 m² au 31 décembre 2022).

Performance opérationnelle

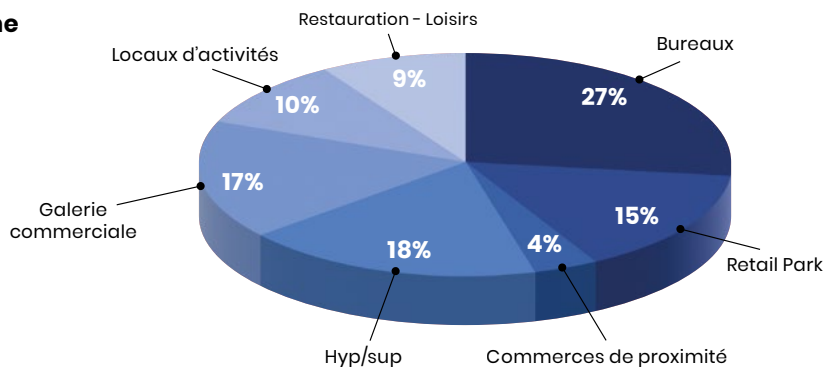
Le patrimoine économique tertiaire de 318,9 M€ présente les caractéristiques suivantes :

	Au 31/12/2023	Au 31/12/2022
Valeur Hors droits	318,9 M€	300,6 M€
Valeur Droits inclus (A)	337,1 M€	317,7 M€
Loyers annualisés théoriques (B)	27,5 M€	24,1 M€
Loyers annualisés des lots occupés (C)	26,9 M€	23,8 M€
Taux d'occupation financière* (C/B)	98%	98%
Taux de rendement brut droits inclus** (C/A)	8,0%	7,5%
Durée ferme résiduelle des baux	2,9 ans	2,8 ans
Surface utile	140 800 m ²	133 300 m ²

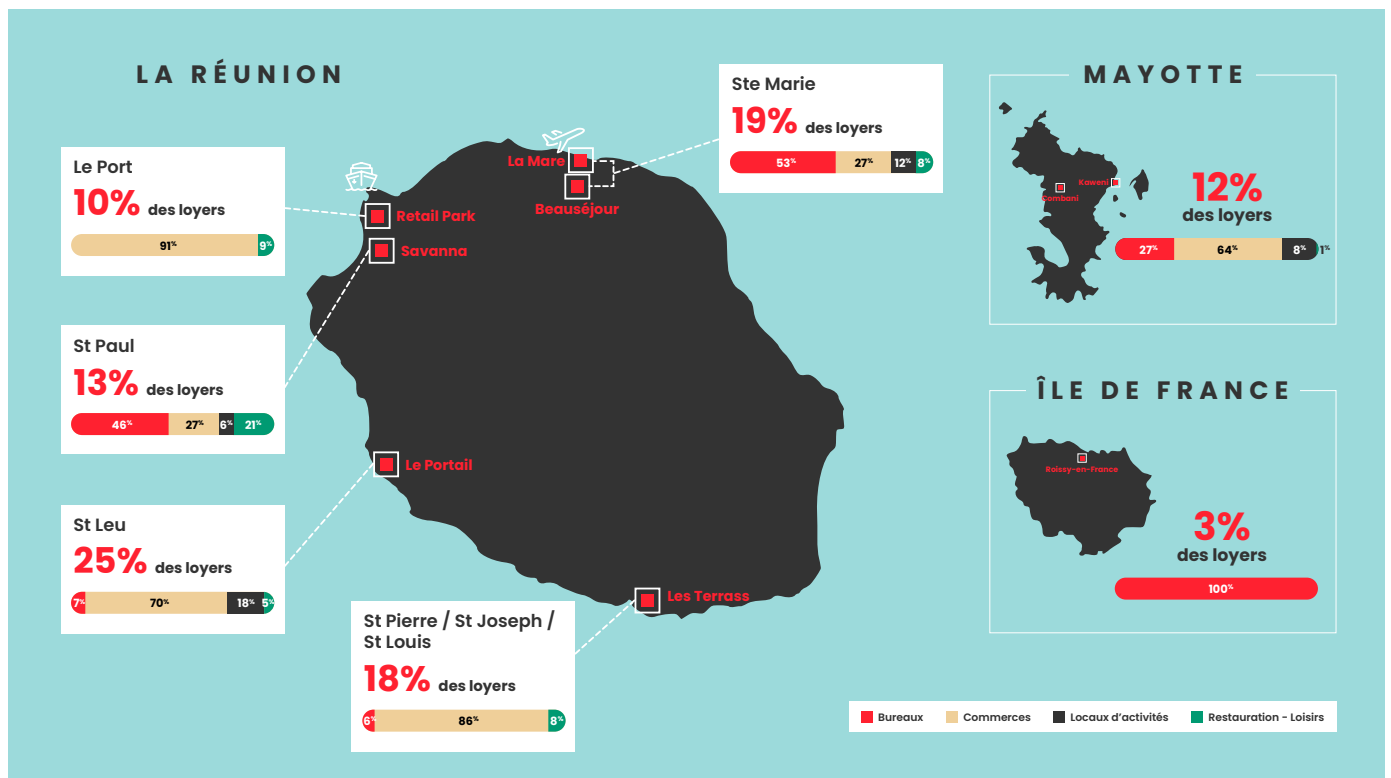
*Taux d'occupation financière : ratio entre le loyer réel annualisé des surfaces louées et le loyer de la surface totale (= loyer réel annualisé des surfaces louées + loyer de marché des surfaces vacantes).

**Taux de rendement du patrimoine économique : valeur des loyers annualisés des surfaces louées rapportée à la valeur du patrimoine économique droits inclus.

Répartition du patrimoine économique tertiaire au 31/12/2023 (loyers annualisés)



Répartition géographique des actifs tertiaires (selon loyers annualisés yc 100% SME)



Pipeline

CBo Territoria poursuit sa stratégie de développement de son patrimoine en Immeubles de Placement tertiaires. Suite à la livraison du centre commercial Ylang Ylang à Combani à Mayotte en octobre 2023, le pipeline de projets tertiaires en développement à fin décembre 2023 comprend :

- Les bureaux de Pôle Emploi à Combani à Mayotte (livraison T3 2024), qui contribueront aux loyers l'année prochaine ;
- Et un peu plus de 70 M€ à lancer dans les 12 mois, en fonction de l'avancée de la commercialisation.

Foncière résidentielle

Les Immeubles de Placement résidentiels en service constitués de 79 logements à fin 2023 (6 100 m² de Surface Utile) ayant, pour leur totalité, bénéficié des gains fiscaux liés à la défiscalisation outre-mer et offrant un rendement brut droits inclus plus limité, ont vocation à faire l'objet d'arbitrages financiers aux termes des périodes de défiscalisation.

CBo Territoria et SHLMR/ Action Logement ont signé en 2019 un protocole d'accord visant notamment la cession en bloc de logements anciens au-delà du terme de la période de détention obligatoire dans le respect du dispositif de défiscalisation appliqué. Ainsi, au terme du protocole, la quasi-totalité du patrimoine résidentiel de la Foncière aura fait l'objet de cessions au profit du groupe SHLMR/ Action Logement.

Activité de la période

Le Groupe a cédé en bloc le 29 décembre 2023 les immeubles Anthurium, Canopée 2 et Venda (135 logements), conformément au protocole signé avec la SHLMR, et 1 logement à la découpe. Ces cessions permettent ainsi au Groupe de financer le développement de sa stratégie. Au 31 décembre 2023, le Groupe ne détient plus que 79 logements en patrimoine dont 24 logements, proposés à la vente dès 2024, seront cédés progressivement, et 55 sont destinés à être cédés à compter de 2026 (fin de période de défiscalisation).

Les loyers bruts générés par les actifs résidentiels ressortent à 1,7 M€ en 2023 (contre 2,2 M€ fin 2022) suite aux cessions réalisées en 2022 (72 lots). Les 135 logements vendus en bloc à la SHLMR fin 2023 ont contribué au chiffre d'affaires toute l'année. Les 79 logements restants au 31 décembre 2023 (contre 215 fin 2022), ont généré 0,6 M€ de loyers en 2023.

Terrains et divers

A sa création en 2005, CBo Territoria disposait de 3 600 Ha de terrains, dont une partie ayant pour vocation de devenir des terres agricoles utiles et l'autre, ayant vocation à être aménagée et à porter des projets immobiliers pour répondre aux besoins du territoire en termes de logements, bureaux et locaux d'activités économiques et équipements publics tant des « quartiers d'affaires » que des « quartiers à vivre ». CBo Territoria a également cédé certains terrains pour la réalisation d'infrastructures primaires comme la Route des Tamarins ou encore une partie du foncier de l'ouest au Conservatoire du Littoral.

Au 31 décembre 2023, CBo Territoria possède plus de 2 900 Ha de foncier dont près de 1 900 Ha de terrains agricoles, plus de 650 Ha d'espaces naturels et voiries et divers terrains non bâtis en grande partie constructibles représentant environ 50 Ha classés en Immeubles de Placement Terrains, le reste correspondant aux terrains d'assiette des actifs de rendement de la Foncière, aux terrains en cours d'aménagement (cf. 1.1.3. Aménagement ci-après), aux terrains d'assiette des opérations de Promotion en cours de chantier et/ou de commercialisation et à divers terrains « isolés », destinés à être vendus en l'état.

Les terrains, à vocation agricole majoritairement, représentant près de 1 900 Ha sont valorisés à 29 M€ au 31 décembre 2023.

Dès 2017, CBo Territoria a repris en direct l'intégralité de la gestion des terrains agricoles en favorisant la diversification des cultures. Elle a favorisé la constitution d'un GIEE agricole sur le secteur Saint-Gilles l'Hermitage à l'ouest de l'île et mis en place des baux fermiers longue durée.

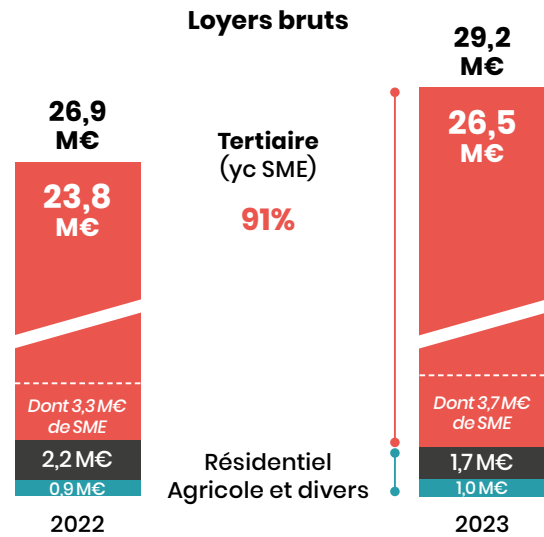
Dans le même temps CBo Territoria a ouvert de nouveaux espaces irrigués (100 Ha sur Saint-Paul, secteur Bernica) pour installer des agriculteurs exclusivement dans l'agriculture BIO.

Enfin, avec le soutien de la SAFER, du Département et des aides européennes, le Groupe a engagé des travaux de remise en état des chemins d'exploitation et de terrassement des parcelles visant à permettre la mise en culture tout en limitant les risques d'érosion.

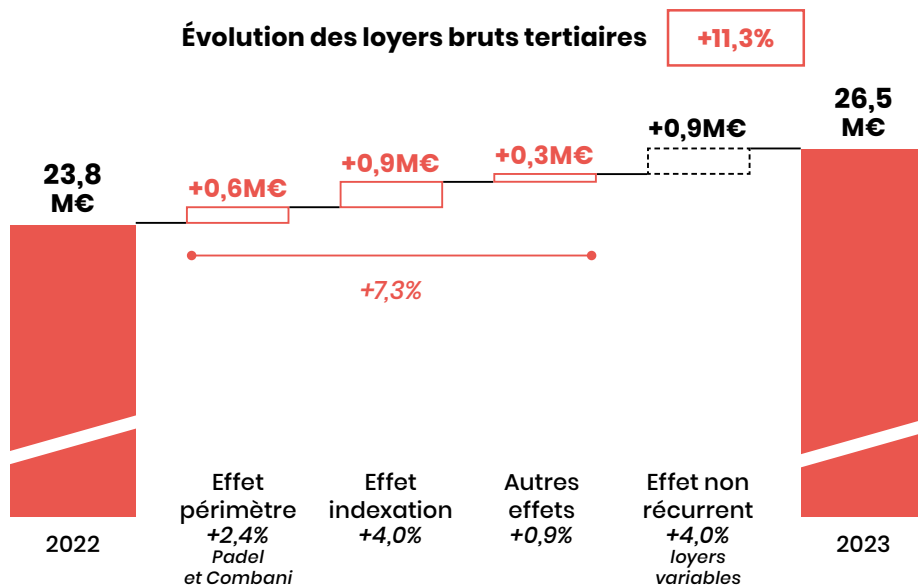
Le Groupe perçoit par ailleurs des revenus locatifs issus de la location d'emplacements, d'antennes relais.

Les baux fermiers et les baux divers ont généré 1,0 M€ de loyers en 2023.

■ Résultats du patrimoine économique

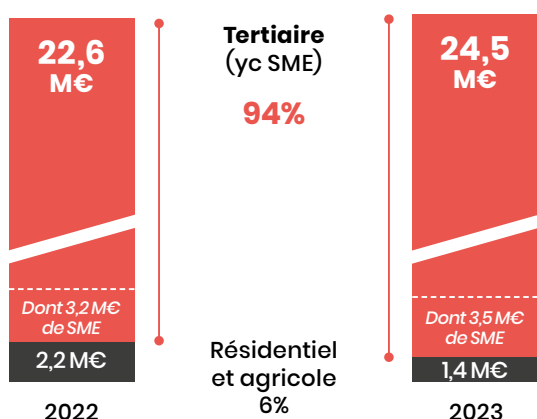


Les revenus locatifs bruts du patrimoine économique ressortent en 2023 à 29,2 M€ (contre 26,9 M€ en 2022) dont 91% proviennent du patrimoine tertiaire.



En 2023, les revenus locatifs bruts du patrimoine économique tertiaire ont progressé de +11,3% à 26,5M€ (dont 3,7 M€ de Q/P de SME) portés par les dernières mises en service (l'entrepôt de Combani à Mayotte, le centre de padel indoor livrés courant 2022 et le centre commercial de Combani ouvert début octobre 2023), l'indexation, l'activité locative et un effet non récurrent de loyers variables.

Loyers nets



La Foncière tertiaire affiche une performance solide en 2023 avec une hausse des loyers nets² tertiaires de 8,3% à 24,5 M€.

Les loyers nets générés par les actifs résidentiels, les terres agricoles et divers ressortent à 1,4 M€ en 2023 (contre 2,2 M€ en 2022) compte tenu de l'impact en année pleine des cessions de logements de 2022.

En M€	31/12/2023	31/12/2022
Loyers bruts	25,5	23,6
Loyers bruts SME en QP CBo	3,7	3,3
Taux bruts yc SME (A)	29,2	26,9
Charges immobilières	3,1	2,0
Charges immobilières SME en QP CBo	0,2	-
Charges immobilières yc SME	3,3	2,0
Loyers nets yc SME (B)	25,9	24,8
Taux de Loyers nets yc SME (B/A)	88,7%	92,4%

En M€	2023	2022
Loyers bruts	25,0	23,6
Charges immobilières	(3,2)	(2,4)
Loyers nets	21,8	21,2
Frais de structure attribuables à la Foncière	(3,2)	(3,9)
Résultat de l'activité de la Foncière après affectation d'une quote-part des frais de structure	18,7	17,3
Autres charges et produits opérationnels	-	-
Résultat net récurrent des sociétés mises en équivalence	2,1	1,9
Coût de l'endettement financier net	(4,8)	(5,2)
Autres produits et charges financiers	-	-
Impôts sur les résultats	(3,5)	(3,0)
Participations ne donnant pas le contrôle	-	-
Résultat net récurrent de la Foncière (PdG)	12,5	11,0
RNR Foncière par action (en euros)	0,35	0,31

Après avoir retraité les effets non récurrents des loyers variables, le Résultat Net Récurrent de la Foncière³ s'établit à 12,5 M€ en 2023 contre 11,0 M€ en 2022. Il s'établit à 0,35€ par action (vs 0,31 € en 2022).

² Les loyers nets de l'activité de Foncière correspondent aux loyers bruts diminués des charges immobilières d'exploitation directement liées à la Foncière.

³ Le résultat net récurrent de la Foncière correspond au résultat net de la Foncière sans tenir compte des éléments non récurrents tels que la variation de juste valeur et les résultats de cession d'actifs. Le périmètre concerné correspond au patrimoine économique. Des loyers nets, sont déduits une quote-part des frais de structure attribuables à la Foncière, le coût de l'endettement financier net de la Foncière et un impôt normatif. Les frais de structure directement attribuables à la Foncière ont été identifiés et les charges communes à la Foncière et à la Promotion ont été réparties selon des clés de ventilation représentatives de l'activité ou à défaut à 50/50 en veillant à une stabilité dans la méthode.

1.1.2. Promotion

Compte tenu de sa stratégie de fonciarisation tertiaire, l'activité de Promotion du Groupe se concentre désormais essentiellement sur des projets résidentiels : immeubles collectifs (vendus en bloc ou au détail à des particuliers) et des terrains à bâtir (parcelles) dans le cadre de lotissements résidentiels.

De manière opportuniste, le Groupe peut développer des opérations tertiaires clés en main (bureaux commerces, locaux d'activité, entrepôts...), comme les locaux de l'Etablissement Public de Santé Mentale de La Réunion (EPSMR) en 2023, ou vendre des parcelles tertiaires à bâtir.

■ Promotion résidentielle

Lancements commerciaux et travaux en cours

Au cours de l'exercice 2023, CBo Territoria a poursuivi les chantiers en cours fin 2022 et démarré les travaux de 5 nouveaux programmes, dont 4 concernent des programmes en bloc vendus à la SHLMR (159 lots au total sur Jardin des Gardenias, Z'ambaville, Pierre de Lune et Le Jade) et un lotissement (18 parcelles sur Jardin du Golf). En 2023, le groupe a livré 3 opérations totalisant 68 lots au détail sur les programmes de Bengali 1 et Kaloupilé 1, et 50 parcelles à bâtir (Zoiseau Blanc et Kaisary 2).

Au 31 décembre 2023, 431 lots (logements ou parcelles) sont en cours de chantier répartis sur 3 grandes ZAC : 199 lots sur Beauséjour à Sainte-Marie, 147 sur Marie-Caze à Saint-Paul, 85 sur Roche Café à Saint-Leu.

Performance opérationnelle

- Ventes et carnet de commandes⁴

	Ventes			Réservations (Carnet de commandes)		
	2023	2022	Variation	2023	2022	Variation
Ventes en bloc (Intermédiaire et Social)						
<i>Valeur (M€)</i>	16,9	16,0	+0,9	16,4	16,9	-0,5
<i>Volume (Nb)</i>	78	81	-3	76	78	-2
Clients Particuliers (dont Pinel DOM)						
<i>Valeur (M€)</i>	12,6	22,1	-9,5	1,5	9,9	-8,4
<i>Volume (Nb)</i>	52	96	-44	6	41	-35
Ventes de terrains à bâtir						
<i>Valeur (M€)</i>	11,6	18,7	-7,1	6,2	12,9	-6,6
<i>Volume (Nb)</i>	67	114	-47	35	69	-34
Total Résidentiel						
<i>Valeur (M€)</i>	41,1	56,8	-15,6	24,1	39,7	-15,6
<i>Volume (Nb)</i>	197	291	-94	117	188	-71

Parcelles à bâtir

CBo Territoria enregistre 67 ventes de parcelles à bâtir résidentielles contre 114 en 2022. Cette évolution résulte d'une part d'un effet de base défavorable (niveau de vente record en 2022 majoritairement lié à des terrains situés dans la zone touristique la plus recherchée) et d'autre part illustre les multiples problématiques rencontrées par les potentiels acquéreurs pour développer leur projet immobilier en 2023 (difficultés de financement liées à la hausse des taux d'intérêt couplées à l'inflation des coûts de construction). Le carnet de commandes à fin décembre baisse de moitié à 35 lots pour 6,2 M€, contre 69 lots pour 12,9 M€ en 2022. L'offre disponible progresse en conséquence à 25,0 M€ (131 lots).

Promotion immobilière - Résidentiel

En 2023, l'activité de Promotion immobilière en Résidentiel affiche 52 ventes au détail de logements privés, représentant un montant de 12,6 M€, contre 96 ventes en 2022 (22,1 M€ de chiffre d'affaires acté) et la vente en bloc de 78 logements à Action Logement/SHLMR représentant un montant de 16,9 M€ (vs 81 lots vendus en bloc en 2022 pour 16,0 M€).

Les réservations au détail et en bloc ressortent à 82 lots représentant 17,9 M€ contre 115 lots pour 26,8 M€ à fin 2022.

⁴ Chiffre d'affaires HT total des lots sous contrat de réservation à la date d'arrêté.

• Backlog⁵

En valeur (M€ HT)	CA des lots actés des programmes en cours	CA IFRS cumulé à fin 2023	Backlog au 31/12/2023
Promotion Immobilière résidentielle - vente au détail Logt Privé	16,8	12,2	4,6
Promotion Immobilière résidentielle - Vente en bloc PLI	42,6	26,1	16,6
Promotion Immobilière résidentielle - Vente en bloc Logt Social	21,2	13,4	7,9
S/T Promotion Immobilière résidentielle Vente en bloc	63,9	39,4	24,4
Promotion résidentielle	80,7	51,7	29,0

Le backlog en résidentiel ressort à 29,0 M€ contre 41,9 M€ à fin 2022, porté par les ventes en bloc.

■ Promotion Tertiaire

La Promotion immobilière Bâti tertiaire a été marquée en 2023 par la livraison des bureaux de 3 100 m² vendus à l'EPSMR à Sainte-Marie.

Les ventes de parcelles à vocation économique et de terrains divers correspondent principalement à la vente du dernier terrain à bâtir tertiaire de la zone artisanale du Portail à Saint-Leu et de terrains isolés.

A fin 2023, la Promotion tertiaire n'affiche pas de backlog.

Les stocks immobiliers se décomposent ainsi :

Stocks (nets) En M€	31/12/2023	31/12/2022
Stocks Immobilier résidentiel (projets, en cours et achevés)	3,0	6,3
Stocks Immobilier tertiaire (projets, en cours et achevés)	4,9	6,8
Sous-total Stocks Opérations immobilières	7,9	13,1
Terrains en opérations d'aménagement	12,3	11,4
Parcelles individuelles et Autres terrains	43,0	47,2
Sous-total Stocks Terrains	55,2	58,6
Total Stocks immobiliers (nets)	63,1	71,8

Les stocks immobiliers ressortent à 63,1 M€ à fin 2023 contre 71,8 M€ en 2022 et se composent à 87% de terrains.

Les stocks Opérations immobilières (en projet, en cours de travaux et/ou achevées) totalisent 7,9 M€ au 31 décembre 2023, contre 13,1 M€ au 31 décembre 2022. Leur évolution reflète la dynamique commerciale sur le Résidentiel (progression des ventes en bloc et commercialisation des derniers programmes éligibles au PINEL DOM). Elle traduit également la prudence du Groupe en matière de lancements commerciaux dans le contexte actuel et le caractère opportuniste de l'activité de Promotion tertiaire.

La baisse des stocks Terrains qui s'élèvent à 55,2 M€ au 31 décembre 2023 (vs 58,6 M€ à fin 2022) s'explique principalement par les ventes de parcelles de l'exercice. Le Groupe a également poursuivi les travaux d'aménagement sur les terrains en ZAC et les travaux de lotissement.

■ Chiffre d'affaires Promotion⁶

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

En M€	Chiffre d'affaires 2023	Chiffre d'affaires 2022	Variation
Résidentiel	54,0	45,5	+18,8%
<i>Dont Ventes au détail (Intermédiaire - Pinel DOM)</i>	19,1	11,5	+66,0%
<i>Dont Ventes en Bloc (Intermédiaire et Social)</i>	23,3	15,3	+52,6%
<i>Dont Ventes de terrains à bâtir</i>	11,6	18,7	-37,8%
Tertiaire	4,1	11,8	-65,5%
<i>Dont Immeubles tertiaires</i>	3,3	6,8	-51,3%
<i>Dont Ventes de terrains à bâtir et divers</i>	0,7	5,0	-85,0%
Total Promotion	58,1	57,2	+1,5%

⁵ Chiffre d'affaires HT restant à comptabiliser des ventes d'immeubles bâtis résidentiels et tertiaires réalisées (hors ventes de terrains).

⁶ Le chiffre d'affaires en Promotion est comptabilisé en fonction du taux d'avancement technique et de la commercialisation pour les immeubles bâtis et constaté à la signature de l'acte de vente pour les Terrains à bâtir.

En 2023, le chiffre d'affaires Promotion résidentielle (93% du CA Promotion consolidé contre 80% en 2022) s'établit à 54,0 M€, en croissance de +18,8% sur un an, et se caractérise par une profonde évolution du mix produits/clients.

Le chiffre d'affaires des ventes en bloc (logements intermédiaires et sociaux) à 23,3 M€ progresse de +53% et représente désormais 43% de l'activité (+10 pts vs 2022). Suivent les ventes au détail à 19,1M€, en hausse de +66%, qui découlent notamment du rush sur les programmes Pinel DOM fin 2022 et représentent 35% du chiffre d'affaires résidentiel (+10 pts).

En contrepartie, les ventes de terrains à bâtir à 11,6 M€ sont en repli de 38% après une année 2022 record où elles représentaient 41% du chiffre d'affaires (contre 22% en 2023) et avaient contribué à la forte hausse de la marge promotion.

Le chiffre d'affaires Promotion tertiaire est limité du fait du caractère opportuniste de cette activité. Le chiffre d'affaires 2023 s'établit à 4,1 M€ (contre 11,8 M€ en 2022) et correspond à l'achèvement des locaux de l'EPSMR livrés en mars dernier et à la vente du dernier lot tertiaire disponible sur la zone du Portail.

■ **Marge Promotion⁷**

En M€	31/12/2023	31/12/2022
Chiffre d'affaires (A)	58,1	57,2
Coût de revient (B)	(46,8)	(43,0)
Charges commerciales et autres (C)	(1,8)	(1,0)
Dotations nettes aux provisions (D)	(0,6)	(1,0)
Marge Promotion (E)= A+B+C+D	8,9	12,2
Taux de marge (E/A)	15,4%	21,4%

L'évolution du mix produit fait ressortir une marge Promotion de 8,9 M€ (contre 12,2 M€ en 2022), soit un recul de 26,9%. Le taux de marge ressort à 15,4% (contre 21,4% en 2022).

1.1.3. Aménagement

Opérateur foncier privé, CBo Territoria valorise une partie de sa réserve foncière par des opérations d'aménagement d'envergure développées sur des sites stratégiques (Sainte-Marie, Saint-Paul, Saint-Leu et Saint-Pierre).

Chaque programme est élaboré en collaboration étroite avec les instances locales.

Les travaux d'aménagement consistent en la réalisation des terrassements, des voiries, des réseaux ainsi que des espaces publics et paysagers des nouveaux quartiers. La qualité des espaces publics est un enjeu fondamental : c'est un élément essentiel du succès des « Quartiers à Vivre » et des « Quartiers d'Affaires ».

Les opérations d'aménagement sont des opérations longues, qui s'échelonnent sur plusieurs années. Elles permettent ensuite la mise à disposition des terrains d'assiette d'opérations de lotissement et la construction par CBo Territoria de bâtiments dont les vocations sont multiples : logements, bureaux, commerces, équipements publics et qui sont destinés à la location ou à la vente.

Depuis 2005, plus de 240 Ha de foncier ont fait l'objet de travaux d'aménagement, le plus souvent via des procédures de ZAC (zones d'aménagement concerté) et ont servi de base à la réalisation des actifs immobiliers du Groupe.

Le Groupe opère actuellement sur quatre zones d'aménagement, à dominante résidentielle :

- Le quartier de « Beauséjour » à Sainte-Marie constitue le principal site de déploiement de l'activité de Promotion du Groupe : cette ZAC d'envergure très significative (potentiel constructible total de plus de 2 300 logements sur 12 ans) s'étend sur 78 Ha (dont CBo Territoria est propriétaire à hauteur de 65 Ha) et a donné naissance à une véritable ville nouvelle « à mi pente ». Suite à la résiliation amiable du contrat de concession de la ZAC Beauséjour en 2015, le Groupe poursuit l'aménagement de ses terrains par le biais de permis d'aménager. Le total des opérations achevées et en cours de construction au 31 décembre 2023 atteint près de 2 000 logements (et lots en terrains à bâtir) et comprend les bâtiments abritant les services tels que la CAF, un centre médical, un supermarché, le siège de l'UDAF, un collège, des agences bancaires et des commerces. La ZAC accueillera également prochainement, à l'issue des travaux de construction en cours, un bâtiment destiné à accueillir les services de la commune, ainsi qu'une école primaire ;
- la ZAC « Cap Austral » à Saint-Pierre à vocation résidentielle principalement s'étend sur 32 Ha. Elle a accueilli près de 400 logements depuis le démarrage des travaux d'aménagement. Une centaine de logements restent à réaliser ;

⁷ Chiffre d'affaires IFRS généré par la Promotion diminué des coûts de revient des ventes, des charges commerciales et des dotations nettes aux provisions.

- la ZAC « Roche Café » à Saint-Leu : à vocation résidentielle (potentiel constructible de plus de 400 logements sur 10 ans) s'étend sur 14 Ha. La quasi-totalité des surfaces sont aménagées ;
- la ZAC « Marie Caze » à Saint-Paul s'étend sur près de 30 Ha. Au 31 décembre 2023, plus de 600 logements (et lots en terrains à bâtir) sont achevés ou en cours de chantier. Une centaine de logements reste à réaliser et un potentiel de 100 logements supplémentaires est à l'étude.

Au cours de l'année 2023, les travaux d'aménagement réalisés ont permis la mise à disposition de terrains constructibles pour 2 programmes (les Jardins des Gardénias, programme de logements intermédiaires vendu en bloc à la SHLMR et le programme de parcelles à bâtir résidentielles Le Jardin du Golf à Beauséjour à Sainte-Marie).

En immobilier tertiaire, hors opérations d'aménagement, le Groupe dispose d'un potentiel constructible résiduel d'environ 9 000 m² dans le quartier d'activités de La Mare à Sainte-Marie.

Le Groupe conserve en patrimoine 3,2 Ha dans le parc d'activités Actis à titre de réserve foncière afin d'y développer des programmes tertiaires.

Le Groupe a acquis 4,8 Ha de terrains à Comboni à Mayotte en 2019 et en 2021. Ce foncier à Mayotte bénéficie d'une position stratégique centrale sur l'île. Il est particulièrement bien desservi par les axes routiers majeurs du département, très fréquentés, assurant un flux important.

Sur une 1^{ère} tranche, un entrepôt de 955 m² et un centre commercial de 6 800 m² ont été livrés respectivement au 3^{ème} trimestre 2022 et au 4^{ème} trimestre 2023.

Un projet de retail park et 2 immeubles de bureaux constituant la 2^{ème} tranche, en patrimoine y sont prévus. Le premier projet de bureaux (BEFA signé avec Pôle Emploi), de 1 130 m², est en cours de chantier pour une livraison au 3^{ème} trimestre 2024. Le Groupe prévoit par ailleurs le développement d'une 3^{ème} tranche soit en patrimoine, soit en promotion.

En synthèse, les opérations d'aménagement en phase opérationnelle portent sur une superficie totale de plus de 160 Ha, pour un potentiel d'opérations immobilières (ou de lotissements) restant à réaliser représentant environ 870 lots ou logements et environ 24 000 m² de locaux tertiaires. La maîtrise foncière résultant de ces opérations d'aménagement sécurise ainsi le plan de développement.

1.1.4. RSE

En tant que Foncière, Aménageur et Promoteur de référence à La Réunion et premier Bailleur Foncier Privé de surfaces agricoles, CBo Territoria est un acteur majeur de l'économie réunionnaise engagé pour son territoire, avec une responsabilité territoriale forte, qui se développe également sur Mayotte. La RSE est ainsi par nature dans l'ADN de la Société.

Afin de répondre aux enjeux internationaux sur les problématiques environnementales et plus globalement au titre de sa Responsabilité Sociale

d'Entreprise, CBo Territoria a défini sa stratégie RSE « Impact Péi 2030 » qui se décline sur 4 thématiques, dans le respect des piliers fondamentaux pour le groupe CBo Territoria.

Le Groupe a poursuivi en 2023 le travail de remise en culture des terres agricoles entrepris depuis 2017. 251 Ha de friches ont ainsi été remis en culture depuis dont 100 Ha sont consacrés à l'agriculture biologique.

Le Groupe poursuit les importants travaux d'aménagement sur la zone agricole dite « Antenne 4 » (dont CBo Territoria est propriétaire de 640 Ha) concernant la modernisation des chemins et la gestion des eaux pluviales de façon à limiter les risques d'érosion des sols. Cette opération est financée grâce à la mise en place du GIEE du Piton de l'Hermitage sous l'impulsion de CBo Territoria par les fonds FEADER et du Département à hauteur de 90% et 10% par CBo Territoria.

En 2023, CBo Territoria a signé une convention de valorisation agricole avec un opérateur afin de créer une plateforme d'enlèvement et gestion des andains. Cette plateforme est doublement bénéfique : d'une part elle permet d'augmenter la surface agricole utile et donc le potentiel de production et d'autre part elle permet la valorisation des andains issus des opérations d'épierreage agricole, apportant ainsi une réponse à la gestion raisonnée des ressources minérales disponibles de l'île.

En matière d'énergies renouvelables, le Groupe étudie des partenariats avec des opérateurs pour des projets d'agrivoltaïsme et de photovoltaïques au sol. 3 600 MWh d'électricité solaire ont été générés en 2023 grâce aux installations existantes de panneaux photovoltaïques en toiture et en ombrière.

L'engagement social de CBo Territoria est par ailleurs prononcé. Le Groupe a lancé en 2023 un sondage auprès de ses Parties Prenantes (cf. rapport RSE) et en tant qu'Employeur Engagé, a sensibilisé ses employés aux enjeux environnementaux en mettant en place des actions de ramassage des déchets, et la formation « La fresque du climat ». Le Groupe a également amélioré en 2023 le process d'entretien professionnel pour un meilleur accompagnement de ses salariés.

KPIs 2023 :

Une réduction de **41 %** de consommation énergétique a été constatée depuis 2015 sur 7 sites pilotes.

La part des logements sociaux représente **35%** des logements livrés depuis 2005.

3 600 Mwh d'électricité solaire ont été générés en 2023.

Les emplois sauvegardés ou générés localement représentent **800** ETP en 2023.

Présent dans le **Gaïa-Index** depuis 2016, le Groupe a pour objectif d'obtenir également des certifications telles que le **BREEAM**, ou la labellisation auprès de **l'Office Français de la Biodiversité** et/ou **Engagé RSE**.

La stratégie RSE du Groupe ainsi que les données extra-financières pour l'année 2023 sont exposés en partie **02. Informations sociales, Environnementales et sociétales**.

1.2. RÉSULTATS ET SITUATION FINANCIÈRE

1.2.1. Résultats financiers consolidés

En M€	31/12/2023	31/12/2022
Loyers	25,5	23,6
Ventes en Promotion	58,1	57,2
Produits des activités annexes	1,3	1,3
CHIFFRE D'AFFAIRES	84,9	82,1
Production immobilisée	0,2	0,2
Variation des stocks d'en-cours et produits finis	(5,3)	5,1
Total Produits des activités courantes	79,8	87,5
Achats	(40,6)	(47,2)
Charges externes	(7,0)	(5,6)
Charges de personnel	(5,1)	(5,9)
Impôts et taxes	(1,5)	(2,2)
Dotations aux amortissements et provisions	(1,4)	(0,9)
Autres produits d'exploitation	1,6	1,2
Autres charges d'exploitation	(0,7)	(0,4)
RÉSULTAT DES ACTIVITÉS	25,1	26,4
Résultat sur cessions d'immeubles de placement	(0,0)	1,0
Solde net des ajustements de juste valeur	(2,8)	(4,5)
Autres charges et produits opérationnels	0,1	1,0
RÉSULTAT OPERATIONNEL	22,4	23,9
Résultat des sociétés mises en équivalence	1,3	1,9
RÉSULTAT OPÉRATIONNEL APRÈS RÉSULTAT DES SOCIÉTÉS MISES EN ÉQUIVALENCE	23,7	25,7
Produits de trésorerie et équivalents de trésorerie	0,5	0,1
Coût de l'endettement financier brut	(5,8)	(5,2)
COÛT DE L'ENDETTEMENT FINANCIER NET	(5,3)	(5,1)
Autres produits et charges financiers	0,3	0,5
RÉSULTAT AVANT IMPÔTS	18,7	21,1
Impôts sur les résultats	(4,6)	(4,8)
RÉSULTAT NET	14,1	16,3
Participations ne donnant pas le contrôle	-	0,3
RÉSULTAT NET (PART DU GROUPE)	14,1	16,0
Résultat par action (en euros)	0,39	0,45
Résultat dilué par action (en euros)	0,35	0,39

■ Chiffre d'affaires

CBo Territoria affiche en 2023 un chiffre d'affaires à 84,9 M€ contre 82,1 M€ en 2022, porté par la dynamique confirmée de la Foncière tertiaire, confirmant la pertinence de la stratégie, et la croissance de la Promotion résidentielle.

■ Résultat des activités

En M€	2023	2022	2023 vs 2022
Loyers nets	22,4	21,6	+3,5%
Marge Promotion	8,9	12,2	-26,9%
Frais de structure nets	(6,3)	(7,9)	-20,1%
Autres charges d'exploitation	0,1	0,4	-83,2%
Total Résultat des Activités	25,1	26,4	-5,0%

La Foncière constitue structurellement 71% du résultat des activités en 2023, contre 64% en 2022.

L'activité de Foncière sur le périmètre d'intégration globale (hors SME) a dégagé en 2023 des loyers nets en hausse de 3,5% à 22,4 M€ (contre 21,6 M€ en 2022) représentant 87,6% des revenus locatifs bruts (contre 91,5% en 2022).

La marge de l'activité de Promotion s'établit à 8,9 M€ contre 12,2 M€ en 2022. Le taux de marge demeure élevé compte tenu de l'évolution du mix produits/activités à 15,4% (versus 21,4% en 2022).

Les frais de structure nets et autres produits et charges d'exploitation atteignent un point bas à -6,2 M€ (contre -7,4 M€ en 2022). Leur évolution s'explique notamment par le changement de gouvernance en 2023 (nomination de Géraldine Neyret Gleizes en tant que Directeur Général, son ancien poste en tant que Directeur Général Adjoint ayant été supprimé), par le poids plus élevé des charges de production incorporées dans le coût de revient des opérations et par une baisse ponctuelle des charges d'exploitation.

Le résultat des activités s'établit ainsi à 25,1 M€ en 2023 en baisse de 5,0%.

■ Résultat net part du Groupe

Le Résultat net Part du Groupe ressort à 14,1 M€ en baisse de 11,7% sur un an, soit 0,39€/action (contre 0,45 € en 2022).

Il tient compte d'une variation de juste valeur de -2,8 M€ (contre -4,5 M€ en 2022), la livraison du centre commercial Ylang Ylang à Combanì et les hypothèses d'indexations venant compenser partiellement l'effet de la décompression des taux et la prise en compte du plan travaux pluriannuel actualisé. Il tient également compte d'un coût de l'endettement net de -5,3 M€ (contre -5,1 M€ en 2022).

Cette évolution s'explique par une charge de -0,6 M€ venant corriger une application erronée de la norme IFRS 9 depuis l'émission de l'ORNANE 2018. Cette correction d'erreur a été jugée non significative et a ainsi été comptabilisée directement dans le compte de résultat.

Par ailleurs, les frais financiers portés à l'actif (transfert de charges) ont augmenté, en lien avec les projets de Combanì, et des produits financiers, issus notamment des placements de trésorerie effectués sur la période, à hauteur de 0,5 M€, ont été constatés (contre 0,1 M€ en 2022).

La quote-part de résultat des sociétés mises en équivalence s'établit à 1,3 M€ contre 1,9 M€ en 2022. La baisse de 0,6 M€ résulte principalement d'une baisse de la juste valeur des actifs après prise en compte de la hausse des taux et de l'effet mécanique du passage aux droits d'enregistrement à taux plein des actifs ayant atteint les 5 ans, tandis que le résultat courant continue de progresser, grâce aux indexations.

■ Proposition de distribution d'un dividende

Il est proposé à l'Assemblée de fixer le dividende à verser en 2024 au titre du résultat 2023 à 0,24 € par action, représentant une distribution totale de 8 771 K€ (sur la base des 36 547 394 actions composant le capital social au 31 décembre 2023).

Il est précisé qu'en cas de variation du nombre d'actions ouvrant droit à dividende par rapport aux 36 547 394 actions composant le capital social au 31 décembre 2023, le montant global serait ajusté en conséquence et le montant affecté au compte de report à nouveau serait déterminé sur la base dividende effectivement mis en paiement.

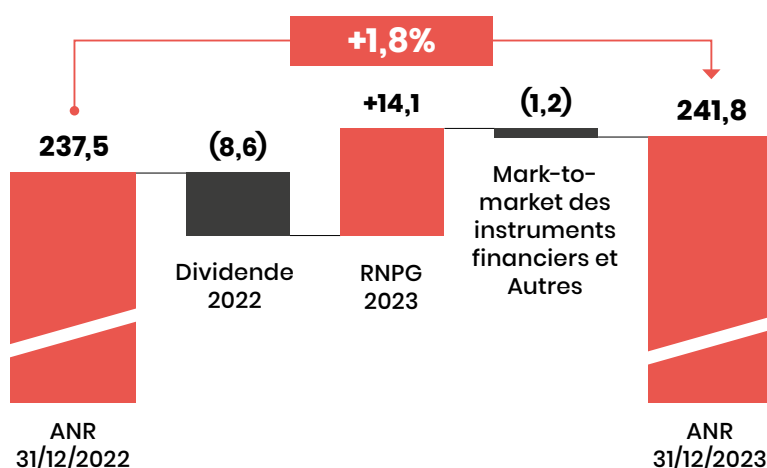
Le montant du dividende correspondant aux actions auto-détenues n'est pas versé et est affecté au compte Report à nouveau.

1.2.2. Capitaux propres et ANR

Dans le cadre de son activité de Foncière, la société procède à l'évaluation en juste valeur de ses Immeubles de Placement. Compte tenu de la comptabilisation à l'actif en juste valeur des Immeubles de Placement, l'Actif Net Réévalué, qui traduit principalement la valeur de la Foncière, est calculé à partir des capitaux propres consolidés.

En M€	31/12/2023	31/12/2022
Capitaux propres part du Groupe	241,8	237,5
Actif net réévalué	241,8	237,5
Nombre d'actions (hors auto-détenues)	35 810 778	35 809 447
Actif net réévalué par action (€) (hors auto-contrôle)	6,8	6,6

Évolution de l'actif net réévalué en M€

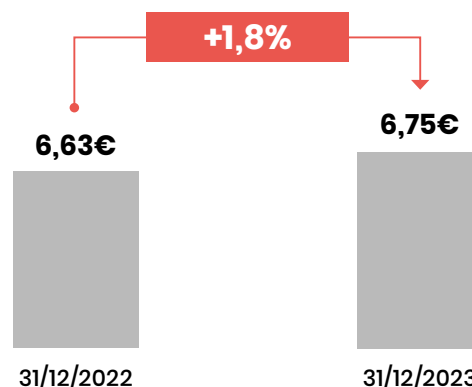


Au 31 décembre 2023, l'Actif Net Réévalué ressort à 241,8 M€, contre 237,5 M€ à fin décembre 2022 (+1,8%). La progression s'explique par les résultats de la période, par la distribution du dividende 2022 et par -1,2 M€ d'autres impacts dont la variation du mark-to-market des instruments de couverture de -1,4 M€ nets d'impôts différés.

L'Assemblée générale du 7 juin 2023 a en effet fixé le dividende au titre du résultat 2022 au niveau de 0,24 € par action, représentant une distribution totale de 8,8 M€ (sur la base des 36 547 394 actions composant le capital social). Le montant effectivement mis en paiement est de 8,6 M€ sur la base des actions hors auto-détention en date du 13 juin 2023.

Ramené par action, l'ANR progresse de +1,8 % sur 12 mois à 6,75 €.

Évolution de l'ANR/action en M€



1.2.3. Financement et endettement

■ Financement & liquidités, Endettement net

Sur la Foncière, le financement est assuré par la mise en place d'emprunts moyen et long terme adossés à chaque opération, avec un profil de remboursement généralement couvert par les revenus locatifs nets générés et par de la dette globale, non affectée.

Le financement de la promotion est assuré majoritairement par de la dette globale, non affectée. Au cas par cas, un crédit-promoteur peut être mis en place mais le Groupe n'y a pas eu recours en 2023.

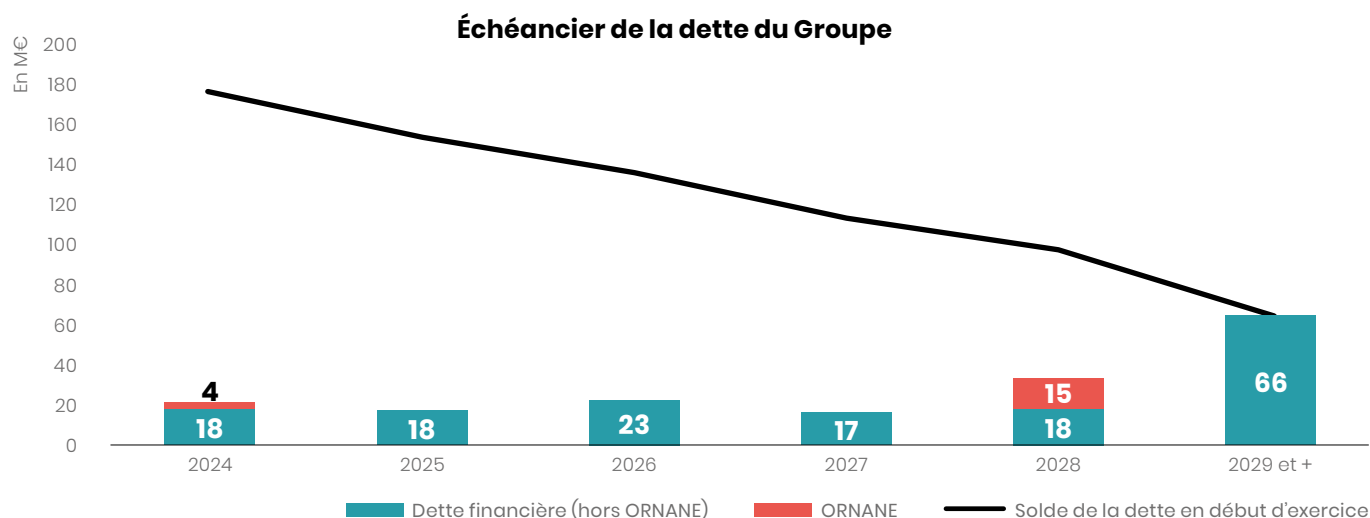
CBo Territoria met également en place des lignes globales de financement moyen/long terme, notamment pour le financement en amont des opérations d'aménagement et de développement.

Fin juin 2023, CBo Territoria a finalisé une émission d'ORNANE par placement privé d'un montant nominal de 15,1 M€, représenté par 3 590 741 obligations, dont l'objet est de refinancer une partie des « ORNANE 2018 » ayant pour échéance le 1^{er} juillet 2024. Le taux d'intérêt annuel est de 7%. La date d'échéance est fixée au 30 juin 2028.

Les souscriptions d'emprunts bancaires s'élèvent à 36,5 M€ en 2023 correspondant ainsi à la nouvelle émission d'ORNANE, aux premières mobilisations des emprunts de Combani tranche 1 (centre commercial et logistique) et à la mobilisation d'un prêt participatif relance (PPR) de 9,3 M€.

Les remboursements d'emprunts s'élèvent à 52,9 M€ en 2023, dont 22,6 M€ concernent le rachat de 4 655 203 ORNANE de 2018 et 11,3 M€ de remboursements anticipés liés aux cessions de logements à la SHLMR, le reste des remboursements d'emprunts correspondant aux échéances contractuelles.

Le graphique ci-dessous présente les emprunts et dettes financières de CBo Territoria par échéance :



Les emprunts et dettes financières du Groupe de 179,1 M€ incluent notamment, en plus de la dette bancaire hypothécaire :

- 3,7 M€ d'Obligations remboursables en numéraire et en actions nouvelles et existantes (ORNANE) sur les 30 M€ émises le 5 février 2018 par placement privé, au taux de 3,75% pour un remboursement in fine au 1^{er} juillet 2024. La valeur nominale unitaire des ORNANE 2018 est de 4,85 euros. 784 700 obligations sur les 6 185 567 obligations initiales restent en circulation au 31 décembre 2023 ;
- 14,8 M€ d'ORNANE 2023 ;
- 8,4 M€ de Prêts Garantis par l'Etat ;
- 9,3 M€ de Prêt Participatif Relance.

La trésorerie, nette de soldes bancaires créditeurs, atteint 34,7 M€ au 31 décembre 2023 (contre 35,2 M€ au 31 décembre 2022).

Le Groupe a effectué des dépôts à terme dans le but d'optimiser sa trésorerie. Au 31 décembre 2023 il dispose de 9,1 M€ sur des comptes à terme classés en actifs financiers⁸ et 6,1 M€ de dépôts à terme considérés comme des équivalents de trésorerie⁹ et donc inclus dans la trésorerie active.

La dette nette (après prise en compte de la trésorerie active, de la valorisation des instruments de couverture et des placements en DAT présentés dans les actifs financiers) s'élève à 133,0 M€ (contre 156,3 M€ au 31 décembre 2022).

Le coût moyen de la dette⁹ est de 3,5%¹⁰ (vs 2,9% à fin 2022). La maturité résiduelle de la dette est de 8 ans et 5 mois. La dette nette sur EBITDA représente au 31 décembre 2023 un ratio de 5,0x.

Le Groupe a établi un plan de trésorerie couvrant les exercices 2024 et 2025, confirmant les ressources suffisantes pour faire face aux besoins de trésorerie estimés à date.

⁸ La classification des dépôts en actifs financiers ou en équivalent de trésorerie est effectuée conformément à la norme IAS 7.

⁹ Rapport entre le coût de l'endettement financier brut de l'exercice, avant capitalisation, diminué des produits de trésorerie et équivalents de trésorerie et l'encours moyen de la dette financière au cours de l'exercice.

¹⁰ La correction de -0,6 M€ de charges financières liée à une application erronée de la norme IFRS 9 depuis l'émission de l'ORNANE 2018, jugée non significative, a été retraitée de ce calcul.

■ Covenants

Les contrats d'emprunts moyen/long terme comportant des covenants financiers susceptibles de générer une exigibilité anticipée représentent 25% de l'encours total des dettes financières. Selon les contrats d'emprunts, un ou plusieurs des trois covenants suivants doivent être respectés :

- **Le ratio LTV (Loan To Value)¹¹**

Ce ratio doit être inférieur à 55%. Il est au 31 décembre 2023 de 32,7%. Hors valorisation des instruments de couverture, le ratio de LTV ressort à 33,2%.

- **Le ratio ICR (Interest Cover Ratio)¹²**

En M€	2023	2022
Loyers bruts	25,5	23,6
Charges immobilières	3,1	2,0
Loyers nets (A)	22,4	21,6
Coût de l'endettement financier net (B)	5,3	5,2
Interest coverage ratio (A)/(B)	4,2	4,1

Le niveau de ratio à maintenir est un ICR supérieur à 1,8. Il ressort au 31 décembre 2023 à 4,2.

- **Le ratio DSCR (Debt Service Cover Ratio)¹³**

Ce ratio ne s'applique que pour certains contrats d'emprunt et se calcule en fonction des actifs financés. Il doit être supérieur à 1,1 ou 1,2 en fonction des contrats. Ce covenant est respecté durant l'exercice.

1.2.4. Information sectorielle

Exercice 2023 En M€	Foncière	Promotion	Autres (A)	Total Groupe CBo Territoria
Compte de résultat				
Chiffre d'affaires	25,5	58,1	1,3	84,9
Marge opérationnelle	22,4	8,9	/	31,3
En % du CA	87,7%	15,4%	/	36,9%
Résultat des activités	22,4	8,9	(6,2)	25,1
Bilan				
<i>Actifs sectoriels (principaux)</i>				
Immeubles de Placement	337,9	/	/	337,9
Autres Actifs non courants	11,7	/	20,2	31,8
Stocks et en-cours	/	63,1	-	63,1
<i>Passifs sectoriels (principaux)</i>				
Emprunts et dettes fi. > 1 an	134,3	20,5	2,0	156,8
Emprunts et dettes fi. < 1 an	19,5	2,8	(0,0)	22,3

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

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

¹¹ Désigne le rapport entre l'endettement net consolidé (= Dette financière brute - Trésorerie active - Trésorerie non mobilisable et Valorisation des instruments de couverture comptabilisées en autres actifs financiers) et la valeur des actifs immobiliers hors droits (= Immeubles de Placement hors droits + Stocks et en-cours + actifs d'exploitation hors le Siège).

¹² Désigne le taux de couverture du coût de l'endettement par les loyers nets.

¹³ Désigne le rapport entre les loyers nets du ou des actifs concernés et le service de la dette (intérêt + principal).

1.2.5. Évènements postérieurs à la clôture

Aucun évènement significatif n'est intervenu entre la date de clôture des comptes (31 décembre 2023) et celle de la publication des comptes annuels sociaux et consolidés.

1.3. STRATÉGIE, TENDANCE ET PERSPECTIVES

1.3.1. Stratégie et perspectives

Au niveau de la Foncière, CBo Territoria a pour ambition de développer son activité tertiaire à La Réunion et à Mayotte.

Les bureaux du Pôle Emploi à Combani prévus d'être livrés au 3^{ème} trimestre 2024 contribueront aux loyers de 2024. Le Groupe bénéficiera de l'effet année pleine des loyers du centre commercial de Combani.

Les loyers bruts du patrimoine économique tertiaire sont prévus en progression d'environ 4% en 2024 (vs loyers bruts tertiaires 2023 publiés).

A moyen terme, CBo Territoria entend poursuivre le développement de son patrimoine grâce à son modèle de développement sécurisé et sa maîtrise de toute la chaîne de valeur immobilière qui lui confère de solides perspectives. Le pipeline¹⁴ de projets tertiaires en développement représente en effet 76 M€ d'investissements dont les bureaux de Pôle Emploi et dont 24 M€ à lancer dans les 12 à 18 mois.

En Promotion, le Groupe dispose d'un backlog de 29,0 M€, d'un carnet de commandes de 24,1 M€ et l'offre à la vente s'élève à 26 M€ (en totalité des parcelles résidentielles – absence d'offre de programmes au détail à ce stade).

Le potentiel de développement à moyen terme est de 870 lots (logements et terrains à vendre) sur des fonciers en propriété sécurisés.

1.3.2. Tendances

Le Groupe est confiant dans les perspectives de son développement. Il affiche en effet un bilan solide, avec un haut niveau de trésorerie (34,7 M€ auxquels s'ajoutent 9,1 M€ de dépôts à terme figurant dans les 11,4 M€ d'actifs financiers) et un ratio de LTV de 32,7%, et un business model diversifié.

Cependant, l'incidence potentielle de certains risques, tels que décrits dans le chapitre 1.5 du rapport de gestion, intitulé «Facteurs des risques et dispositifs de maîtrise», pourrait affecter les activités de la société et sa capacité à atteindre ses objectifs de croissance. Il convient également de noter que la liste des risques et incertitudes, auxquels CBo Territoria fait face, présentée ci-après n'est pas exhaustive. D'autres risques et incertitudes, dont le Groupe n'a à ce jour pas connaissance ou qu'il ne considère pas comme significatifs ou spécifiques à la date du présent document, sont susceptibles d'avoir une incidence défavorable sur son activité, sa situation financière et ses résultats.

1.4. CONTRÔLE INTERNE ET GESTION DES RISQUES

1.4.1. Objectifs et organisation

Le contrôle interne couvre l'ensemble des activités du Groupe (autrement dit les sociétés consolidées ainsi que les sociétés mises en équivalence). Il vise à assurer :

- la fiabilité de l'information financière et extra-financière ;
- la conformité à la réglementation et aux lois ;
- l'éthique des affaires ;
- le bon fonctionnement des processus internes du Groupe pour l'atteinte des objectifs fixés par la Direction Générale et le Conseil d'administration.

Il est déployé sous la responsabilité des instances dirigeantes et il est coordonné par le Secrétaire Général.

Il s'appuie sur un dispositif de gestion des risques (identification, gestion et maîtrise) qui implique des

procédures internes efficaces, clairement définies, partagées avec les équipes, appliquées et des contrôles en place pertinents et réguliers afin de maîtriser les risques majeurs et ainsi sécuriser autant que possible les activités du Groupe dans tous ses aspects (financier, extra-financier, éthique, réputation).

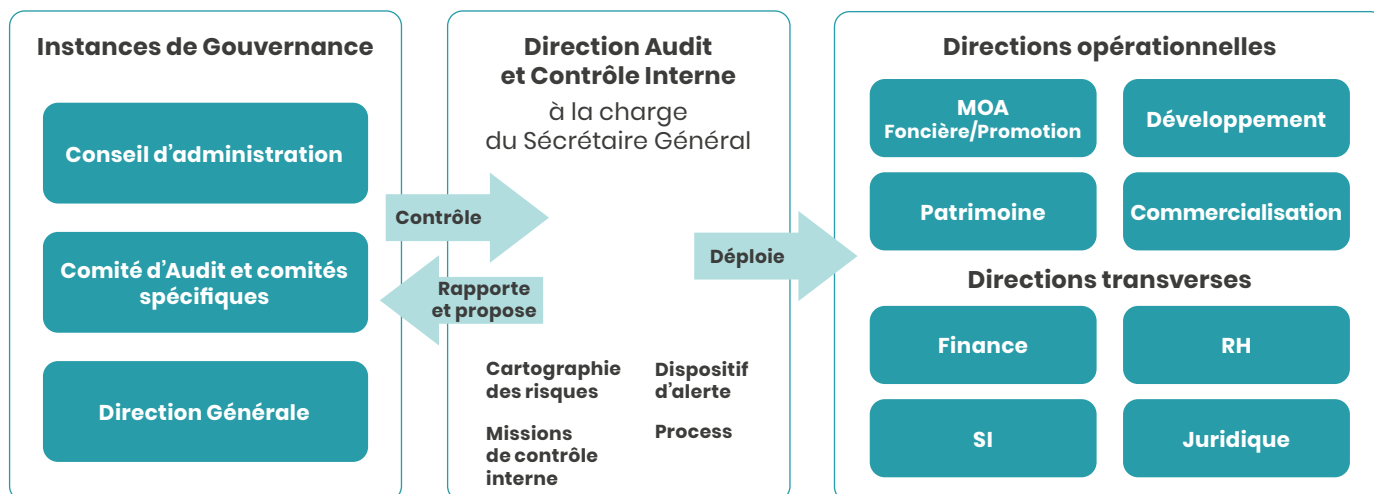
Le recensement et l'évaluation des risques au niveau du groupe CBo Territoria sont effectués à l'aide de la cartographie des risques. Elle est établie par l'Audit et le Contrôle Interne dont le Secrétaire Général est en charge, avec la contribution de l'ensemble des métiers du Groupe.

Plusieurs niveaux de contrôle

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

ENVIRONNEMENT RÉGLEMENTAIRE : IFRS/AMF/CODE MIDDLENEXT/RÈGLEMENT INTÉRIEUR

1.4.2. Processus concourant à l'élaboration de l'information comptable et financière



■ Élaboration des états financiers

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

- la définition par la Direction Financière d'un calendrier d'arrêté spécifique pour les travaux de clôture et de consolidation, validé par la Direction Générale ;
- la réalisation par la Direction Financière de revues analytiques (par secteur d'activité et par opération) permettant à la Direction Générale de valider les variations des principaux postes du bilan et du compte de résultat en lien également avec les variations de périmètre ;
- la formalisation par la Direction Financière de l'analyse de sujets d'attention de la clôture ; analyse partagée avec les commissaires aux comptes et le Comité d'Audit ;
- la réalisation des travaux de consolidation assurés par un expert-comptable indépendant ;
- la réalisation biannuelle dans le cadre des clôtures comptables par des experts indépendants des évaluations immobilières afin de fiabiliser l'évaluation des Immeubles de Placement, processus sous la responsabilité et la supervision de la Direction Financière ;
- l'audit des comptes sociaux et consolidés par deux cabinets de commissariat aux comptes. À noter que l'information financière semestrielle fait l'objet quant à elle d'une revue limitée par les commissaires aux comptes.

La gestion des activités de Foncière et de Promotion s'appuient chacune sur des logiciels métiers interfacés automatiquement avec le logiciel comptable.

La validation des factures jusqu'à leur mise en paiement suit un processus clairement défini répondant au principe fondamental de séparation des tâches et repose sur une validation des règlements sécurisée. Les rapprochements bancaires et l'ensemble des contrôles comptables usuels sont systématiquement effectués.

■ Élaboration du budget

Sous l'impulsion de la Direction Générale, le processus budgétaire pour l'année N débute au 3^{ème} trimestre de l'année N-1. Les hypothèses budgétaires sont validées par la Direction Générale. Un budget prévisionnel est établi pour chaque secteur d'activité, les principaux étant la Foncière et la Promotion. L'élaboration du budget est effectuée de manière collaborative entre les Directions opérationnelles, la Direction Financière et la Direction Générale.

Pour la Foncière, des prévisions par actif comprenant les loyers, les travaux et les charges immobilières sont effectuées. Des hypothèses de taux de vacance, d'indexation, d'évolution des nouvelles locations sont retenues par actif.

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

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

Le processus formalisé de contrôle budgétaire intervient deux fois par an (en février/mars et en août/septembre), il est validé par le Conseil d'administration.

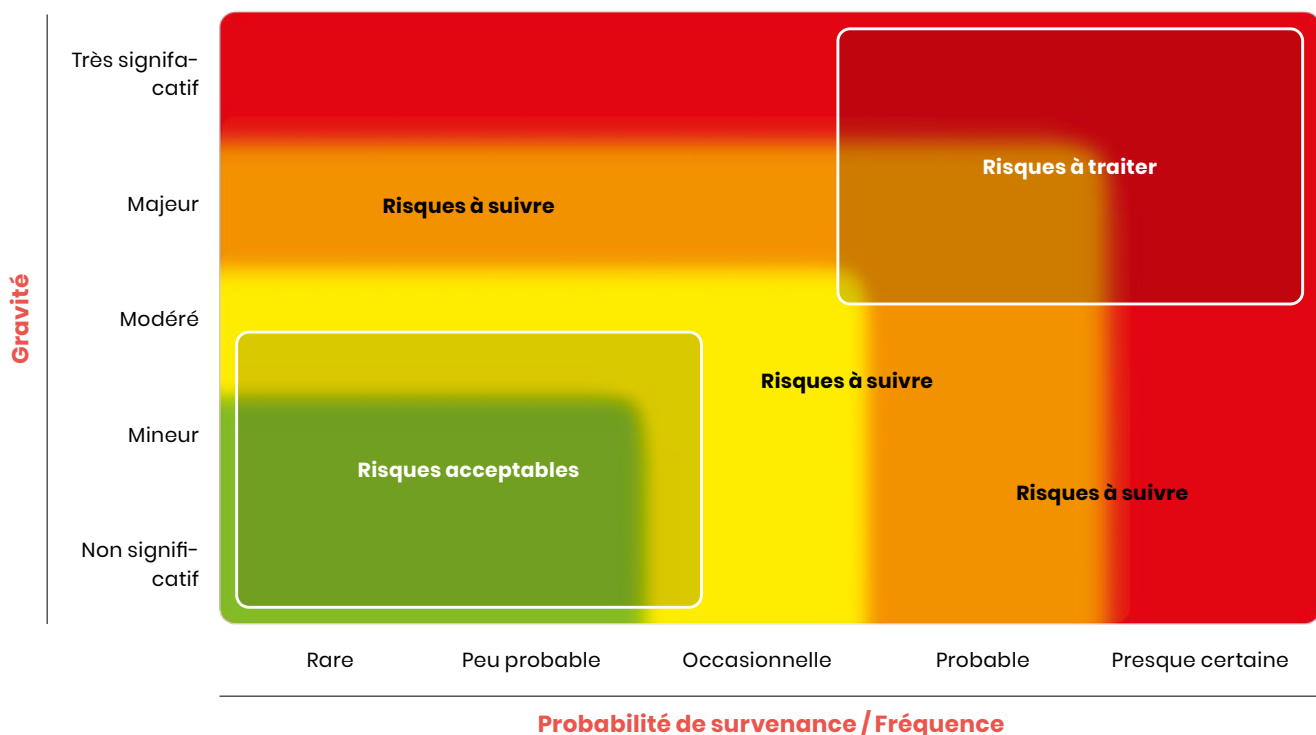
1.4.3. Procédures de contrôle au niveau opérationnel

Chaque direction opérationnelle ou fonctionnelle est responsable de la mise en place et de l'actualisation du dispositif de contrôle interne, ce qui permet de maîtriser les activités, de veiller à l'efficacité des équipes et à l'utilisation efficiente des ressources.

1.4.4. Analyse et maîtrise des risques

CBo Territoria a mis en place un dispositif de gestion des risques qui vise à identifier les risques majeurs, les évaluer et s'assurer d'un degré de maîtrise satisfaisant pour l'entreprise. Il repose sur l'élaboration de la cartographie des risques. Chaque risque fait l'objet d'une évaluation selon la probabilité de survenance (sur une échelle de 1 à 5 de rare à presque certaine) et la gravité (sur une échelle de 1 à 5 de non significatif à très significatif). La gravité est appréhendée par une approche multicritère (financier/continuité opérationnelle/réputation-image) pour évaluer leur impact.

Le risque est positionné sur cette carte pour mettre en exergue les risques acceptables, à suivre ou à traiter.



Dans un souci d'efficacité opérationnelle et d'aide à la gestion des risques, seuls les risques significatifs et spécifiques aux activités du Groupe sont représentés et ce dans la limite d'une quinzaine de risques. Toutefois, les autres risques potentiels sont listés à part de la cartographie et présentés aux instances de gouvernance afin d'avoir une vision globale. Certains pourront être intégrés à la cartographie (ou à terme sortis) selon l'évolution du contexte.

Une revue annuelle de la cartographie des risques est réalisée de manière collaborative par le Comité de Direction. Elle est présentée annuellement au Comité d'Audit et partagée avec les commissaires aux comptes, avec un plan d'actions. Plus généralement, le Conseil d'administration et les Comités spécifiques tels que le Comité d'Audit et le Comité des Nominations, des Rémunérations et de la Gouvernance s'assurent au travers de leur rôle, de la bonne maîtrise des risques ainsi que de leur anticipation.

1.5. FACTEURS DE RISQUES ET DISPOSITIFS DE MAÎTRISE DES RISQUES

Les principaux risques et incertitudes auxquels le Groupe est confronté et qui sont reportés dans la cartographie des risques sont décrits ci-après, avec leur niveau de criticité et leur mode de gestion. Ils sont répertoriés selon les catégories suivantes :

- risques liés à l’environnement économique général ;
- risques stratégiques ;
- risques liés à l’évolution défavorable du cadre réglementaire ;
- risques opérationnels liés aux opérations de développement immobilier ;
- risques financiers/ Risques liés à la politique de financement ;
- risques liés aux Ressources Humaines ;
- risques liés aux Systèmes d’Informations ;
- risques liés aux phénomènes climatologiques et naturels.

Leur niveau de criticité nette (autrement dit après prise en compte de la gestion du risque) est également reporté selon l’échelle suivante : limité/modéré/élevé.

La cartographie des risques du groupe CBo Territoria doit être lue en tenant compte du caractère insulaire de l’île de la Réunion. D’une superficie de 2 550 km², La Réunion, département français, est une île située dans l’océan Indien dans l’hémisphère sud au large de Madagascar et à proximité de l’île Maurice.

Cette île se trouve, de fait, excentrée par rapport aux grands courants d’échanges (canal du Mozambique et extrémité méridionale de l’Afrique du Sud) tout en

restant un espace privilégié, qui, comparé aux états indépendants voisins, dispose d’un niveau de richesse élevé, de services et d’infrastructures de qualité.

Même si ce caractère insulaire et l’éloignement de sources d’approvisionnement externes ne lui posent pas de problème majeur quant au déroulement normal de ses activités, du fait de l’organisation logistique locale qui intègre ces facteurs depuis de nombreuses décennies, il peut tout de même venir exacerber certains risques.

Enfin, à noter que des risques complémentaires à ceux reportés dans la cartographie des risques sont également rappelés ci-après pour une bonne appréhension du risque de la société par un investisseur actuel ou potentiel.

1.5.1. Risques liés à l’environnement économique général

Le secteur de l’immobilier est particulièrement touché par la dégradation du contexte économique international, avec notamment l’inflation et la hausse des taux d’intérêts. Le coût de développement des projets immobiliers est impacté ainsi que la capacité financière des clients, qu’ils soient acquéreurs, investisseurs ou locataires.

La Direction Générale avec la Direction des Investissements revoit la programmation à moyen terme, tant en Promotion qu’en développement en propre, en tenant compte de l’évolution des éléments macro-économiques et du marché de l’immobilier.

Mayotte	Niveau de criticité : Elevé Traitement priorisé
<p>Description du risque :</p> <p>Répercussion sur les actifs développés à Mayotte des problématiques auxquelles est confronté le territoire : tensions sociales liées à l’immigration clandestine, infrastructures limitées voire défaillantes (crise de l’eau).</p> <p>Ce contexte difficile peut générer des difficultés pour les commerçants d’exploiter dans des conditions satisfaisantes, et par conséquent un risque de hausse des impayés, des surcoûts liés aux mesures palliatives prises, etc.</p>	<p>Gestion du risque :</p> <p>Les équipes de développement et gestion basées à La Réunion se rendent régulièrement sur place pour s’assurer de la bonne gestion de ses actifs et/ou du développement des opérations.</p> <p>Elles sont en contact étroit avec les autorités locales et les acteurs économiques pour adapter mieux les conditions d’exploitation.</p> <p>Ainsi dans le contexte de la crise de l’eau survenu en 2023, CBo Territoria a pu néanmoins maintenir l’ouverture de son nouveau centre commercial en déployant rapidement des solutions opérationnelles.</p> <p>Au 31/12/2023, l’exposition à Mayotte représentent 12% du patrimoine tertiaire. (selon les loyers annualisés y compris 100% des sociétés mises en équivalence).</p>

<p>Inflation</p>	<p>Niveau de criticité : Modéré Risque suivi</p>
<p>Description du risque :</p> <p>Un niveau d'inflation élevé a plusieurs répercussions, comme la hausse des coûts de construction, la fragilisation de la situation économique des preneurs, acquéreurs, entreprises du BTP..., des taux de financement, etc.</p> <p>Ce risque a été intégré à la cartographie des risques en 2022 au regard du contexte inflationniste international du fait notamment de la guerre en Ukraine.</p>	<p>Gestion du risque :</p> <p>Foncière : Vigilance accrue sur la solvabilité des locataires et le suivi des impayés.</p> <p>A noter que la loi « pouvoir d'achat » qui limite l'augmentation de l'indice des loyers commerciaux (ILC) à 3,5 % pour les PME et qui a été prolongée au 31/03/2024 ne concerne que 12,3% de l'ensemble des loyers tertiaires du Groupe.</p> <p>Promotion : Vigilance sur la capacité d'achat des futurs acquéreurs.</p>
<p>Évolution des taux d'intérêts</p>	<p>Niveau de criticité : Modéré Risque suivi</p>
<p>Description du risque :</p> <p>La valeur des actifs de l'activité de Foncière est influencée par le niveau et la variation des taux d'intérêt.</p> <p>Une remontée des taux d'intérêt pourrait influencer négativement les marchés immobiliers, ce qui pourrait avoir un impact négatif sur la valeur du patrimoine du Groupe.</p> <p>Une hausse des taux d'intérêt entraînerait par ailleurs une augmentation du coût de financement des investissements identifiés et ainsi une baisse de leur rentabilité, pouvant remettre en question un développement ou une acquisition.</p> <p>Enfin, une augmentation des taux d'intérêt pourrait également freiner la demande d'acquisition voire déboter l'acquisition (refus de prêt) de biens immobiliers tant en immobilier résidentiel que tertiaire et augmenter le taux de vacance des actifs.</p>	<p>Gestion du risque :</p> <p>87% des encours sont financés à taux fixe ou à taux variable couverts par des instruments de couverture.</p> <p>Ainsi seuls 13% de la part de la dette financière totale est contractée à taux variable et ce dans l'objectif de bénéficier en partie des taux court terme et de permettre des opérations de structuration à réaliser au moment choisi (en saisissant d'éventuelles opportunités offertes par les marchés financiers).</p> <p>Pour limiter l'impact d'une variation des taux d'intérêt sur le résultat et le cash-flow d'une part, et dans le cadre d'une politique globale de gestion de l'exposition aux taux d'intérêt d'autre part, le Groupe utilise des produits dérivés de type swaps pour couvrir une partie de cette dette à taux variable. Il est précisé que le Groupe ne réalise pas d'opérations de marché dans un autre but que celui de la couverture du risque de taux.</p>
<p>Valeur des actifs</p>	<p>Niveau de criticité : Modéré Risque suivi</p>
<p>Description du risque :</p> <p>Une variation significative à la baisse de la juste valeur des actifs détenus pourrait avoir un impact sur la capacité d'emprunt du Groupe et sur sa LTV.</p> <p>L'évolution défavorable du contexte macro-économique s'est traduite par une hausse des taux de capitalisation de 25 bps et donc une perte de juste valeur mécanique.</p> <p>Les méthodes de valorisation sont exposées en section 2.2.4.</p>	<p>Gestion du risque :</p> <p>Pour préserver la valeur intrinsèque de son patrimoine, le Groupe place au cœur de sa stratégie l'Utilisateur dans la réalisation de ses programmes immobiliers ou de ses acquisitions. Il analyse et anticipe ses usages afin de détenir des actifs attractifs qui répondent au mieux aux besoins, limitant ainsi le risque de perte de valeur. De plus, le Groupe dispose d'emplacements recherchés sur l'île, limitant la perte de valeur des actifs développés en patrimoine.</p> <p>Il est à noter que le Groupe n'a pas observé de dégradation de ses impayés de loyers ni de son taux de vacance, démontrant la résilience et la qualité de ses locataires, de ses actifs ainsi que du marché réunionnais. Enfin, la diversification du portefeuille du Groupe (cf. section 1.1.1 Foncière du Rapport de Gestion) joue favorablement dans un contexte économique plus difficile.</p> <p>Point d'attention lié au changement climatique :</p> <p>Le Groupe mène une analyse de son patrimoine afin d'identifier les impacts financiers liés au changement climatique, notamment sur l'évaluation du patrimoine immobilier. Ces enjeux ayant un caractère récent, les méthodes d'évaluation sont en cours d'évolution pour davantage tenir compte des effets liés au climat. Il est rappelé que le patrimoine a 8,5 ans en moyenne, il est donc relativement jeune. Au 31 décembre 2023 le Groupe ne comptabilise aucune provision ou garantie pour des risques en matière d'environnement.</p>

1.5.2. Risques stratégiques

<p>Frein dans le développement de la Foncière</p>	<p>Niveau de criticité : Elevé Traitement priorisé</p>
<p>Description du risque :</p> <p>Le caractère insulaire du marché sur lequel le Groupe opère l'expose nécessairement au risque de profondeur de marché limitant le sourcing de réserve foncière ou d'acquisition d'actifs en service ou à réhabiliter pour développer le patrimoine du Groupe.</p> <p>De plus, le contexte actuel économique général défavorable se traduisant par un niveau d'inflation élevé et une hausse des taux, vient altérer la rentabilité des investissements potentiels et donc ralentir la stratégie de développement.</p>	<p>Gestion du risque :</p> <p>Capitalisation des savoir-faire du Groupe pour être en bonne position pour proposer les meilleurs projets sur les fonciers disponibles.</p> <p>A titre d'exemple, le Groupe a été désigné fin 2023 lauréat sur 2 des 4 projets attribués dans le cadre de l'appel à projets innovants « Kreolab » organisé par l'Ecocité (labellisée par l'Etat en 2009). Il s'agit d'une consultation d'aménagement et d'urbanisme visant à concevoir des projets emblématiques de la ville tropicale et bioclimatique de demain.</p>

1.5.3. Risques liés à l'évolution défavorable du cadre réglementaire

<p>Réglementation impactant directement les activités immobilières, comme le décret tertiaire, la loi ZAN, le DPE</p>	<p>Niveau de criticité : Modéré Risque suivi</p>
<p>Description du risque :</p> <p>La loi Climat & Résilience d'août 2021, avec notamment le volet Zéro Artificialisation Nette (ZAN), risque d'impacter de manière non négligeable la faisabilité de projets immobiliers. A noter que les objectifs ZAN propres à La Réunion n'ont pas encore été définis et la circulaire du 31 janvier 2024 relative à la mise en œuvre vers le Zéro Artificialisation Nette précise que pour les DOM l'objectif national de réduction du rythme d'artificialisation de 50% pour 2021-2031 ne s'impose pas automatiquement. Toutefois les projets mis en œuvre depuis 2021 seront décomptés des futurs quotas d'extension non connus à ce jour.</p> <p>Le décret tertiaire fixant dans le temps des objectifs de réduction de consommations énergétiques pour les actifs tertiaires nécessite la planification d'investissements afin d'améliorer la performance énergétique du parc tertiaire du Groupe, se traduisant nécessairement par un impact financier.</p> <p>La RE2020 n'est pas encore déclinée pour La Réunion. Le cadre de référence est la RTAADOM 2016.</p> <p>Diagnostic Performance Energétique (DPE) : mesure obligatoire à La Réunion pour les PC déposés à compter du 1er juillet 2024. En matière de logement le DPE sera opposable, pour le tertiaire celui-ci devra être fourni mais il ne sera pas opposable.</p>	<p>Gestion du risque :</p> <p>La Direction Générale a des échanges réguliers avec les instances en charge du fléchage de la destination des terrains afin de préserver la constructibilité de ses fonciers dans les documents d'urbanisme de référence (SAR, SCOT, PLU).</p> <p>Le décret tertiaire a été anticipé par la mise en place d'un plan de capex pour l'ensemble du patrimoine, il s'agit notamment d'investissements permettant de réduire la consommation des systèmes de climatisation qui est le poste le plus énergivore à La Réunion. A noter toutefois que le parc tertiaire est relativement jeune, 8,5 ans en moyenne.</p>

Modification des régimes fiscaux incitatifs	Niveau de criticité : Modéré Risque suivi
<p>Description du risque :</p> <p>Pour favoriser les investissements en logements en outre-mer, des dispositifs de défiscalisation plus avantageux qu'en métropole ont été successivement créés ou amendés par différentes lois.</p> <p>En vigueur actuellement à la Réunion :</p> <ul style="list-style-type: none"> - Girardin IS (codifié à l'art. 217 du CGI), applicable depuis 2003, révisé en 2009. - PINEL-DOM : dispositif qui a vu le jour avec la Loi de finances 2014 instaurant un nouveau dispositif national avec une déclinaison spécifique pour les départements d'outre-mer : le « Pinel Dom », rendant l'investissement dans les DOM plus avantageux que l'investissement en Métropole. Ce dispositif qui devait prendre fin en 2021 a été prorogé jusqu'en décembre 2024 avec des taux dégressifs. - Crédit d'Impôt: en février 2017, la loi Egalité Réelle a été adoptée par le Parlement pour les outre-mer en faveur de leur développement. Les sociétés telles que CBo Territoria, réalisant un chiffre d'affaires supérieur à 20 M€ dont le secteur d'activité n'est pas « productif » sont éligibles au crédit d'impôt, à hauteur de 35% des investissements dans des logements intermédiaires plafonné à 2 440 € HT / m². <p>La substitution de nouvelles mesures, moins favorables à celles venant à expiration, l'absence de mesures de substitution, ou le non-renouvellement des mesures venant à expiration et plus généralement la réduction voire l'annulation de certains avantages consentis actuellement aux acquéreurs de logements neufs, que ce soit en tant que futurs occupants ou en tant qu'investisseurs pourraient avoir un impact négatif sur les volumes de ventes de logements neufs et, à ce titre, sur une partie de l'activité du Groupe.</p>	<p>Gestion du risque :</p> <p>De manière générale, le Groupe reste en veille juridique pour anticiper toute modification de la législation pouvant impacter directement ou indirectement son activité.</p> <p>Seule la VEFA résidentielle privée est soumise à un dispositif fiscal, le PINEL-DOM qui se terminera au 31 décembre 2024.</p> <p>Toutefois, deux éléments majeurs viennent limiter son exposition au risque de non-reconduction de ce dispositif fiscal.</p> <ul style="list-style-type: none"> - La diversification des produits en promotion du Groupe : VEFA privée, VEFA sociale, lotissements, parcelles tertiaires et VEFA tertiaire bâti. - un partenariat solide avec Action Logement/SHLMR : dans le cadre du protocole d'accord de 2019, CBo Territoria oriente sa programmation en majorité sur des ventes en bloc en logements intermédiaires non concernées par la PINEL-DOM.

1.5.4. Risques opérationnels liés aux opérations de développement immobilier

Dans le cadre de ses activités de développement immobilier, le Groupe est tenu d'obtenir un certain nombre d'autorisations administratives préalable-ment à la réalisation de travaux d'aménagement ou de construction. L'instruction des demandes d'auto-risation par les services administratifs compétents requiert un délai qui n'est pas toujours maîtrisable. Une fois délivrées, ces autorisations administratives sont susceptibles de recours par des tiers. Ceci peut entraîner des retards, des surcoûts, voire l'abandon

d'opérations dont les études ont généré des coûts et ainsi avoir des conséquences défavorables sur l'activité et les résultats du Groupe. CBo Territoria est toutefois habitué à gérer ce risque inhérent à l'activité immobilière.

Toutefois, s'ajoutent à ceci, les risques ci-dessous pointés spécifiquement dans la cartographie des risques, certes inhérents également à l'activité immobilière, mais tout particulièrement exacerbés par la conjoncture économique actuelle.

Défaillance des entreprises ou sous-traitants et carence dans certains corps d'états	Niveau de criticité : Modéré Traitement priorisé
<p>Description du risque :</p> <ul style="list-style-type: none"> - Risque de liquidation d'entreprises en phase travaux et ce parfois de manière brutale sans préavis impactant les délais et les coûts (temps de mener une nouvelle consultation, difficulté à trouver une entreprise qui est disponible dans l'immédiat, surcoûts, problème de transfert de responsabilités de garanties sur les travaux réalisés. ... Risque d'entreprise défaillante en termes de productivité, ce qui va pénaliser l'avancement du chantier et mettre en risque d'autres entreprises qui devront passer plus de temps sur le chantier, etc. <p>La fragilité des entreprises peut résulter de leur taille (tissu local composé de beaucoup de TPE/PME) avec des problèmes de trésorerie (accentués pour certaines par l'échéance des PGE), l'inflation (pas de maîtrise des coûts des fournitures car existence de monopole, coûts des transports etc.), et la difficulté à recruter de la main-d'œuvre.</p> <p>L'enjeu pour CBo est donc de trouver des entreprises compétentes, de pouvoir faire jouer la concurrence pour maîtriser ses coûts et ses délais de chantiers.</p>	<p>Gestion du risque :</p> <ul style="list-style-type: none"> - Conception : attention particulière portée à la capacité d'exécution par les entreprises, - Sélection des entreprises au moyen de Comités d'Appels d'Offres en : <ul style="list-style-type: none"> · analysant en détail les capacités opérationnelles et les solidités financières des entreprises ayant répondu à l'appel d'offre ; · veillant à une bonne répartition des marchés dans une démarche de diversification des partenaires ; · sélectionnant les entreprises les mieux-disantes et non pas les moins-disantes. - Contrats : sécuriser davantage le Groupe sur le risque retard en allongeant les plannings, en plafonnant les pénalités, en ajustant les causes légitimes de reports des délais, etc. - Gestion des marchés : recourir aux cessions de créances, faire des avances de paiement sous conditions strictes et assurer un suivi accru des fournisseurs de nos entreprises. - Réactivité : résiliation des marchés au plus vite dès les premiers signes de faiblesse.

<p>Hausse des coûts de construction</p>	<p>Niveau de criticité : Modéré Risque suivi</p>
<p>Description du risque :</p> <p>Augmentation significative et non maîtrisable des coûts de construction (fret, matériaux) du fait du contexte international, aggravé par l'insularité et la taille du marché de La Réunion.</p>	<p>Gestion du risque :</p> <p>En tant que promoteur immobilier, CBo Territoria prévoit de répondre à l'évolution du coût des matières premières par un ajustement de ses prix de vente dans la limite d'acceptation par le marché ou en adaptant le programme de l'opération pour garantir un bilan économique acceptable. Par ailleurs, la société bénéficie pour les marchés qu'elle contracte avec ses sous-traitants de prix fermes avant le démarrage des travaux limitant la répercussion de l'évolution de l'inflation dans le temps. Le Groupe pourrait cependant être dans l'incapacité de répercuter la totalité de cette inflation des coûts de construction sur le prix de vente ou le loyer de ses programmes immobiliers, ce qui pourrait avoir un effet défavorable significatif sur l'activité, la situation financière ou les résultats du Groupe.</p> <p>Pour chaque opération, des Comités d'appels d'offres sont tenus pour le choix des entreprises (attribution des lots) afin de garantir une meilleure gestion des risques en termes de coûts et de délais.</p>
<p>Commercialisation</p>	<p>Niveau de criticité : Modéré Risque suivi</p>
<p>Description du risque :</p> <p>Ce risque peut être lié notamment à l'inadéquation des produits au marché, à leur localisation, à la cannibalisation de certains programmes, à la temporalité entre la conception du projet jusqu'à sa réalisation ou bien encore à la concurrence, notamment dans un contexte où la profondeur du marché est plus limitée.</p> <p>Mais également ce risque est aussi lié aux conditions d'accès au crédit des futurs acquéreurs, pouvant impacter le rythme de commercialisation.</p>	<p>Gestion du risque :</p> <p>Le risque de commercialisation est en partie couvert par le Groupe du fait de :</p> <ul style="list-style-type: none"> - sa politique de pré-commercialisation à hauteur d'environ 40% d'un programme immobilier avant sa mise en travaux, à l'exclusion toutefois de certains programmes tertiaires pouvant être lancés en blanc ; - la taille généralement limitée et adaptée au marché de ses programmes immobiliers tant en immobilier résidentiel que professionnel ; - les projets développés sur-mesure qui sont commercialisés avant leur lancement en travaux ; - sa structure de commercialisation qui s'appuie sur de nombreux réseaux de commercialisation notamment externes qui permettent de s'adresser aux investisseurs au niveau national ; - la présence du Groupe dans plusieurs domaines de l'immobilier lui permettant d'orienter son activité en fonction de l'évolution de la demande : l'aménagement en amont, la promotion (secteur du logement et de l'immobilier tertiaire) et l'activité de Foncière principalement sur le secteur de l'immobilier tertiaire ; - l'existence de procédures internes pour analyser la solvabilité des potentiels preneurs ou acquéreurs afin de garantir la contractualisation effective de l'engagement. <p>Plus généralement, dans le cadre de la gestion des risques liés aux développements des opérations immobilières, les principaux indicateurs d'activité sont revus mensuellement en Comité de Direction auquel assistent la Direction Générale, les Directions Opérationnelles et la Direction Financière.</p>
<p>Impayés et taux de vacance</p>	<p>Niveau de criticité : Limité Risque acceptable</p>
<p>Description du risque :</p> <p>Risques inhérents à l'activité de Foncière. Le risque étant que ces indicateurs soient supérieurs aux taux acceptables, i.e. supérieur à 2,5% pour les impayés et supérieur à 5% pour le taux de vacance.</p>	<p>Gestion du risque :</p> <p>Le risque de l'impayé est géré par les équipes de la Gestion Immobilière dès l'analyse de solvabilité du potentiel locataire et tout au long de la location par le suivi mensuel des impayés et l'application des procédures internes dès le constat des premiers retards de paiements.</p> <p>Le Groupe n'a pas observé de dégradation de ses impayés de loyers démontrant la résilience et la qualité de ses locataires.</p> <p>L'attractivité des actifs du Groupe conjuguée à un marché relativement tendu permettent de maintenir un taux d'occupation supérieur à 97% ces 3 dernières années.</p> <p>La diversification du portefeuille du Groupe (cf. section 1.1 Foncière du Rapport de Gestion) joue favorablement dans des contextes économiques plus difficiles.</p>

1.5.5. Risques financiers/ risques liés à la politique de financement

<p>Risque de liquidité</p>	<p>Niveau de criticité : Elevé Risque suivi</p>
<p>Description du risque :</p> <p>Foncière</p> <p>Les projets d'investissement en Foncière sont financés par des emprunts bancaires et obligataires à moyen et long terme, à hauteur d'une quotité généralement comprise entre 55% et 75% du montant de l'investissement et mobilisée après investissement des fonds propres. Ces financements sont ainsi adossés à chaque opération immobilière, et prévoient généralement une couverture des annuités par les loyers à percevoir (ratio DSCR).</p> <p>Le Groupe ne peut garantir que les conditions de marchés seront favorables pour lever les financements de quelque nature qu'ils soient (bancaires, levées de fonds sur le marché des capitaux) nécessaires à son développement. En effet, des événements tels que la perturbation des marchés d'actions ou d'obligations ou la contraction des capacités des banques à prêter pourraient affecter la capacité du Groupe à lever des fonds.</p> <p>Promotion</p> <p>L'activité de Promotion peut être financée par des « crédits d'accompagnement » ou « crédits promoteurs ».</p> <p>Le développement d'une opération génère dans un premier temps un besoin en fonds de roulement, couvert en partie par le crédit adossé à l'opération et le solde étant financé par fonds propres. Dans un second temps, la vente du programme immobilier et l'encaissement progressif des appels de fonds permettent le remboursement du crédit-promoteur puis génèrent une ressource de trésorerie disponible pour CBo Territoria.</p> <p>Par ailleurs, l'accès aux crédits bancaires par les potentiels acquéreurs est un levier important pour l'activité de Promotion. Le manque de disponibilité de financements bancaires pourrait avoir un effet défavorable sur l'activité et les résultats du Groupe et/ ou limiter sa capacité à développer de nouveaux programmes.</p>	<p>Gestion du risque :</p> <p>Le risque de liquidité est géré globalement, avec une couverture du risque notamment assurée par :</p> <ul style="list-style-type: none"> - la mise en place de lignes globales de financement moyen/long terme, permettant d'assurer le financement amont des opérations d'aménagement et de développement ; - l'adossement des emprunts moyen/long terme et de leur profil aux opérations patrimoniales et aux revenus générés par celles-ci ; - la mise en place de crédits d'accompagnement sur les opérations en promotion immobilière (crédit-promoteur), assurant leur financement à court terme et permettant de couvrir la pointe de besoin de financement généré par celles-ci ; - la mise en place d'autorisations de découvert sur les comptes bancaires courants ; - une stratégie de diversification de ses financements. Le Groupe a notamment eu recours au marché obligataire à plusieurs reprises en 2012 (OCEANE), 2018 (ORNANE) et 2023 (ORNANE) et il a pu mettre en place en 2013 un co-financement par l'Agence Française de Développement. <p>Pour la mise en place de ses financements, le Groupe a recours à l'ensemble des filiales représentées localement des grands établissements nationaux (et notamment des quatre établissements nationaux « systémiques », actifs sur le territoire de La Réunion) dans des conditions équilibrées. Dans ce cadre, le Groupe, dont la solidité financière intrinsèque et la qualité des opérations immobilières développées (et apportées en garantie) sont reconnues, bénéficie d'un statut de contrepartie locale de première qualité.</p> <p>Le Groupe affiche par ailleurs une structure financière saine. Les terrains qu'il détient sont une source potentielle de trésorerie en cas de cession immédiate (en tant que simples terrains à bâtir) ou servir de terrains d'assiette de ces opérations.</p> <p>CBo Territoria dispose de plus d'une capacité à gérer le rythme de son développement et à arbitrer entre ses programmes.</p> <p>Le suivi et le contrôle des covenants bancaires (décrits au paragraphe 1.2.3. « Covenants ») sont assurés par la Direction Financière du Groupe. Les covenants financiers sont respectés sur l'exercice.</p> <p>De plus, le Groupe a mis en place un processus d'élaboration des prévisions de trésorerie, opération par opération, sous la responsabilité de la Direction Financière. Ce processus permet de connaître le besoin de financement actuel et prévisionnel, que ce soit par opération ou au niveau global pour le Groupe.</p> <p>Enfin, on constate ces dernières années une montée en puissance des critères environnementaux et de la politique RSE dans l'octroi des financements. Aussi le Groupe y porte une attention toute particulière lors du montage de ses opérations.</p> <p>Le Groupe estime ainsi qu'il ne supporte pas de risque de liquidité significatif et qu'il dispose d'une capacité suffisante de trésorerie pour honorer ses engagements à court et moyen terme.</p>

1.5.6. Risques liés aux ressources humaines

<p>Risques liés aux personnes clés</p>	<p>Niveau de criticité : Modéré Risque suivi</p>
<p>Description du risque :</p> <p>Le départ d'un membre de la Direction Générale, d'une personne clé, pourrait avoir des effets négatifs sur la continuité des activités, la situation financière et plus généralement sur la performance du Groupe et la confiance des partenaires et investisseurs.</p>	<p>Gestion du risque :</p> <p>Un plan de continuité RH a été mis en place en 2017 par la Direction de l'Audit Interne et il est actualisé régulièrement. L'objectif est d'identifier les risques de continuité opérationnelle liés à l'absence temporaire ou non, anticipée ou soudaine, d'un collaborateur clé et de réaliser en conséquence un plan d'actions pour garantir autant que possible et le mieux possible la continuité des activités. Ce sujet ainsi que celui du plan de succession du Directeur Général sont suivis par le Comité des Nominations, des Rémunérations et de la Gouvernance.</p> <p>Suite à la scission des fonctions de Président et de Directeur Général votée par l'AG de juin 2023, un nouveau plan de succession a été mis en place pour le nouveau Directeur Général, Géraldine Neyret Gleizes.</p>
<p>Risques liés à la gestion de la performance des collaborateurs et rétention des talents</p>	<p>Niveau de criticité : Limité Risque suivi</p>
<p>Description du risque :</p> <p>Le développement des compétences individuelles et collectives est primordial pour CBo Territoria, afin d'une part de rendre un service de qualité à ses clients, et d'autre part d'assurer à chacun de ses salariés une évolution de carrière motivante et adaptée. La performance du Groupe dépend de son organisation et des compétences de ses collaborateurs. Le manque de compétences professionnelles et techniques pourrait avoir une incidence sur ses résultats, sa capacité à innover et à répondre aux nouveaux problèmes et enjeux.</p> <p>Le marché du travail à La Réunion a moins de profondeur que le marché du travail métropolitain, ce qui peut impliquer des processus de recrutement plus longs voire hors territoire.</p>	<p>Gestion du risque :</p> <p>L'entretien d'appréciation annuel de chaque collaborateur avec son manager, ainsi que l'entretien ciblé sur le développement des compétences et la gestion de carrière sont au cœur du dispositif de gestion de carrière et d'accompagnement de chaque salarié.</p> <p>Les entretiens sont formalisés et signés par les parties. L'échange comprend principalement deux volets : un volet sur l'appréciation de la performance, l'atteinte des objectifs du collaborateur et un second volet sur l'appréciation de la qualité du management du N+1 par le collaborateur.</p> <p>Enfin, et conformément à la législation en vigueur, chaque collaborateur a, tous les deux ans, un entretien professionnel. Cet entretien est axé sur les souhaits d'évolution à court et moyen terme du collaborateur ainsi que sur ses éventuels besoins en formation. Un plan de compétences est tenu par le service des Ressources Humaines et discuté avec la Direction Générale.</p>
<p>Risques liés au mal-être au travail</p>	<p>Niveau de criticité : Limité Risque suivi</p>
<p>Description du risque :</p> <p>Les conséquences d'un mal-être au travail, qui peuvent se traduire par des absences ou arrêts maladies répétitifs voire même des risques psycho-sociaux, peuvent impacter la productivité du Groupe, son image et son attractivité.</p>	<p>Gestion du risque :</p> <p>Le bien-être au travail est un sujet qui fait partie des objectifs de la politique RH et qui s'inscrit plus largement dans la politique RSE de CBo Territoria. Afin de sensibiliser au mieux le Management à cette problématique, l'ensemble des responsables opérationnels ainsi que le PDG peuvent être amenés à suivre des formations à ce sujet et une cellule d'écoute des salariés est mise en place depuis 2018.</p> <p>Par ailleurs, un parcours d'intégration ainsi qu'un tutorat est proposé à chaque nouveau collaborateur pour s'approprier au mieux son nouvel environnement de travail.</p> <p>Enfin, le Management reste flexible et ouvert, dans la mesure du possible, à des solutions d'aménagement du travail de ses collaborateurs comme le recours au télétravail ou l'aménagement d'horaires en cas de difficultés et a mis en œuvre des partenariats avec des crèches privées pour les futurs parents, pour leur assurer un retour au travail plus serein. Pour pouvoir favoriser la pratique du télétravail en rythme courant, une Charte de télétravail a été mise en place au 1^{er} juin 2021 pour définir l'encadrement du télétravail au sein du groupe CBo Territoria.</p>

1.5.7. Risques liés aux systèmes d'informations

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

de digitalisation, la performance et la fiabilité des systèmes d'information sont devenus des facteurs majeurs dans la conduite de ses activités.

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

Pertes de données / accès frauduleux aux données / Cyber-attaque	Niveau de criticité : Modéré Risque suivi
<p>Description du risque :</p> <p>Les activités du Groupe reposent en partie sur l'utilisation d'un système d'information large faisant appel à des bases de données complexes. La survenance d'un tel risque entraînerait notamment la perte de données stratégiques ainsi qu'une perte de productivité et plus largement des coûts financiers élevés.</p> <p>La limitation de l'accès aux données est cruciale pour empêcher une modification frauduleuse, un vol ou une suppression des données.</p>	<p>Gestion du risque :</p> <p>De manière générale, le Groupe applique les précautions d'usage pour la sécurité informatique et s'appuie sur des sociétés partenaires spécialisées dans l'info gestion de SI.</p> <p>Les données informatisées sont stockées hors des locaux du Groupe, chez un hébergeur local, filiale d'un groupe métropolitain. L'accès physique à cette salle de serveur est limité et protégé (accès biométrique, registres entrées / sorties, caméras). Tous les systèmes sont sauvegardés quotidiennement sur plusieurs niveaux (sauvegarde des bases de données, sauvegardes des machines virtuelles) et une sauvegarde annuelle sur bande est réalisée.</p> <p>Outre la sauvegarde des données permettant de restaurer des données altérées ou disparues, CBo Territoria a mis en place diverses mesures de protection :</p> <ul style="list-style-type: none"> - mise en place d'un anti spam évolué avec outils de sensibilisation ; - double authentification sur tous les accès y.c VPN et messagerie ; - restriction de l'accès local au réseau du Groupe (séparation des wifi) ; - mise en place d'un testeur de RIB ; - politique de gestion de mots de passe ; - mise en place d'un audit semestriel des comptes utilisateurs (AD, applicatifs) ; - limitation des droits « administrateur » métier aux responsables de service et à des collaborateurs supports identifiés ; - des sensibilisations régulières par mail sont faites aux collaborateurs contre les cyber-attaques et les outils ont été renforcés contre le phishing.

1.5.8. Risques liés aux phénomènes climatiques et naturels

Climat : cyclones tropicaux très intenses (4&5 sur l'échelle Saffir Simpson)	Niveau de criticité : Limité Acceptable
<p>Description du risque :</p> <p>Cyclones</p> <p>La Réunion se trouve dans une zone soumise aux intempéries cycloniques. En effet, elle est située sur la trajectoire probable des cyclones de la zone sud de l'océan Indien, qui en compte une douzaine par an, mais dont la majorité se dissout en pleine mer sans avoir touché de zone habitée. En zone tropicale, les circonstances climatiques et les catastrophes naturelles peuvent porter préjudice aux activités de Promotion et de Foncière. Ces préjudices portent principalement sur un décalage dans le calendrier de réalisation des opérations.</p> <p>L'impact financier de ce risque peut se retrouver à plusieurs niveaux : réparation de dégâts matériels, perte de valeur d'actifs situés en zone à risque naturel, etc.</p>	<p>Gestion du risque :</p> <p>Les cyclones susceptibles de toucher les Mascareignes et La Réunion font l'objet d'un suivi permanent du CMRS et de Météo France Réunion. La population est régulièrement informée de l'évolution du phénomène et de ses dangers potentiels. Un plan ORSEC « cyclone » est déclenché dès lors que La Réunion est sous l'influence ou la menace d'une dépression tropicale. Le Groupe réalise ses constructions conformément aux règles anti-cycloniques définies par la réglementation (règles NV et Eurocode), avec le contrôle de bureaux d'études, et dispose par ailleurs d'assurances couvrant le risque financier en cas de dégradation des actifs immobiliers.</p>

NB : L'île de La Réunion est classée en zone sismique n°2, risque faible, qui concerne uniquement les immeubles de grande hauteur et/ou stratégiques par décret de 2011. Les bâtiments nouvellement construits sont adaptés à ce risque dans le cadre de la réglementation en vigueur. Enfin, l'origine de l'île est volcanique et le volcan Piton de la Fournaise, situé dans le sud-est de l'île, est toujours en activité. En cas d'éruption, les laves coulent généralement dans un périmètre bien défini appelé « l'enclos », corridor non habité qui s'étend jusqu'à la mer. Cette zone est inconstruite et CBo Territoria ne détient aucun terrain dans ce secteur.

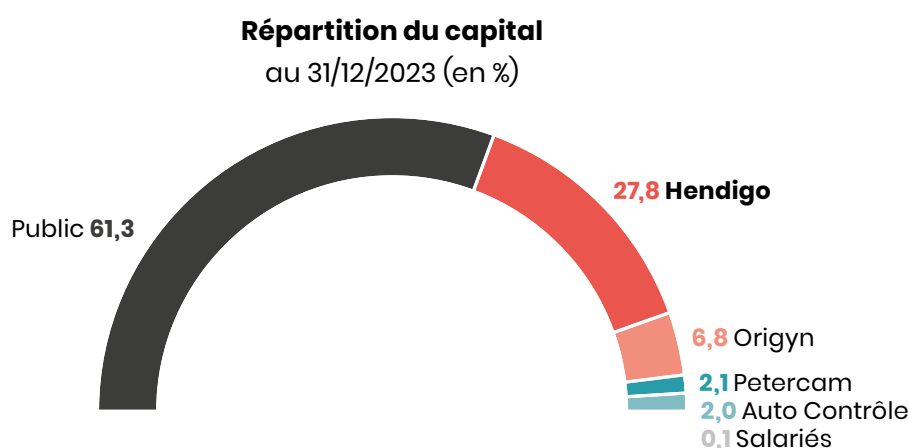
Changements climatiques	Niveau de criticité : Limité Acceptable
<p>Description du risque :</p> <p>Le secteur immobilier et du BTP étant responsable d'environ 25 % des émissions en France, il est directement concerné par les exigences de réduction des émissions et les réglementations</p> <p>Il fait face à des exigences croissantes en matière de conception bas carbone, venant de la réglementation, des clients et des Parties Prenantes.</p> <p>Le changement climatique provoque une aggravation des phénomènes climatiques (sécheresses, canicules, tempêtes, cyclones, inondations, hausse du niveau de la mer, etc.) qui affectent les constructions et les habitants.</p> <p>La consommation réunionnaise d'énergie est toujours fortement dépendante des importations d'énergie fossile, ressource en raréfaction, aux cours fluctuants et émettrice de gaz à effet de serre, largement responsable du changement climatique à l'œuvre.</p> <p>L'impact financier de ce risque peut se retrouver à plusieurs niveaux : réparation de dégâts matériels résultants de phénomènes liés au dérèglement climatique, perte de valeur d'actifs énergivores, etc.</p>	<p>Gestion du risque :</p> <p>Pour rappel, les actifs du Groupe sont relativement jeunes (8,5 ans en moyenne), ils sont situés sur le territoire réunionnais dans des zones non à risque et le fait pour CBo Territoria d'être en milieu tropical l'a conduit dès l'origine à penser ses projets afin qu'ils soient en adéquation avec un environnement pouvant donner de très fortes chaleurs. Le Groupe applique les normes en vigueur lors des développements des projets immobiliers, tant en phase chantier qu'en phase exploitation. Les différentes technologies employées par le Groupe sont détaillées dans le rapport extra-financier.</p> <p>Enfin pour participer à son échelle à la lutte nécessaire contre le réchauffement climatique et ses conséquences néfastes pour la planète (augmentation de l'intensité des phénomènes extrêmes et élévations du niveau de la mer) CBo Territoria a fait du développement durable un de ses axes stratégiques majeurs. Indépendamment de l'éco-conception de ses projets (recours à la ventilation traversante, protection solaire renforcée), une vraie politique d'économie d'énergie (essentiellement électrique et carburant) a été mise en œuvre depuis 2015 et actualisée en 2022 pour améliorer la maîtrise de son impact carbone direct et indirect. L'ensemble de ses actions et résultats sont déclinés dans le rapport RSE, dont la mesure de son empreinte carbone scope 2 et scope 3.</p> <p>Plus généralement, le Schéma Régional Climat-Air-Énergie (SRCAE) de La Réunion, co-élaboré par le Préfet de Région et le Président du Conseil Régional, a été adopté en décembre 2013. Il a pour objectif de définir des orientations stratégiques en matière de qualité de l'air et de lutte contre les changements climatiques. En avril 2017, par décret, est venu s'ajouter La Programmation Pluriannuelle de l'Énergie (PPE) qui constitue le volet « Énergie » du SRCAE et fixe des objectifs concernant la maîtrise de la demande en énergie, le développement des énergies renouvelables et le transport. La PPE de La Réunion pour la période 2019-2028 a été adoptée par décret en avril 2022, avec pour cible, l'atteinte de l'autonomie énergétique dans les DOM en 2030.</p> <p>C'est dans ce contexte que les 3 installations qui produisent les deux tiers de l'électricité de l'île (situées à Bois Rouge, au Gol et au Port) se convertissent à la biomasse. L'objectif est qu'elles fonctionnent à 100% avec des sources d'énergies renouvelables, en l'occurrence des granulés de bois ou de l'huile végétale estérifiée. Cela est effectif depuis fin 2023 pour Bois Rouge et le Port et devrait l'être fin 2024 pour le Gol. Albioma et EDF accompagnent ainsi l'ambition que s'est fixée le territoire de parvenir à 100% d'énergies renouvelables d'ici 2030.</p>

1.6. CAPITAL, ACTIONNARIAT, POLITIQUE DE DIVIDENDE

1.6.1. Information sur le capital

Au 31 décembre 2023, le capital social s'élève à 48 242 560 €. Il est divisé en 36 547 394 actions de 1,32 € de nominal, toutes de même catégorie et entièrement libérées. À la date d'élaboration du présent rapport, il n'existe pas de titres pouvant donner accès à terme au capital de la société.

1.6.2. Répartition du capital



La société Hendigo détient 10 163 920 actions CBo Territoria, soit 27,8% des titres et des droits de vote du Groupe

La société HENDIGO est une holding belge détenue à 100% par le groupe belge Tolefi SA ayant son siège social à Uccle (1180 Bruxelles) et représentée par son administrateur-délégué, Monsieur Serge Robert Goblet, domicilié à 1640 Rhode-Saint-Genèse, avenue du Golf 48.

Tolefi SA est une holding familiale active dans plusieurs domaines dont la distribution d'énergie et de système de chauffage à combustible, l'immobilier en étant à la fois Promoteur et Foncière, et des participations financières (dont CBo Territoria). Groupe à la fibre entrepreneuriale marquée, Tolefi investit régulièrement dans de nouveaux domaines d'activité et des entreprises partageant ses valeurs et sa vision de long terme.

A travers cette démarche de diversification ciblée, le groupe a pris des participations dans différentes entreprises alignées sur la politique RSE, dans des secteurs d'avenir, et offrant un fort potentiel de croissance.

1.6.3. Franchissements de seuils

Les franchissements de seuils légaux antérieurs au 1^{er} janvier 2023 sont référencés sur le site de l'Autorité des Marchés Financiers.

Il n'y a pas eu de déclaration de franchissement de seuil communiquée, en application des dispositions de l'article L. 233-7 du Code de commerce, au titre de l'exercice clos le 31 décembre 2023 et depuis la clôture de l'exercice.

1.6.4. Auto-détention

L'Assemblée générale du 7 juin 2023 a autorisé le Conseil d'administration à procéder au rachat de ses propres actions dans la limite de 10% du capital, pour un prix maximum de 4,70 € par action.

Cette autorisation a été mise en œuvre au cours de l'exercice 2023.

Le bilan des opérations de rachat et vente d'actions, sur la période du 1^{er} janvier 2023 au 31 décembre 2023 est le suivant :

Situation au 31/12/2023	
Pourcentage du capital auto-détenu de manière directe ou indirecte	2,0%
Nb d'actions annulées au cours des 24 derniers mois	-
Nb de titres auto-détenus	736 616
Valeur comptable du portefeuille au 31/12/2023 (en K€)	2 534
Valeur de marché du portefeuille au 31/12/2023* (en K€)	2 696

* sur la base du cours de clôture du 31/12/2023, soit 3,66€.

Flux bruts cumulés au 31/12/2023	Achats	Ventes	Transferts
Nb de titres	131 914	133 245	/
Cours moyen de la transaction (en €)	3,66	3,67	/
Montants en K€	482	488	/

La société CBo Territoria SA détient 736 616 titres au 31 décembre 2023 pour une valeur de 2 534 K€.

Il est précisé qu'au cours de l'exercice 2023, CBo Territoria SA a acheté 131 914 titres à un cours moyen de 3,66 € et a cédé 133 245 titres à un cours moyen de 3,67 €.

67% des actions auto-détenues, soit 1,4% du capital, ont pour objectif le financement d'opérations de croissance externe.

27% des actions auto-détenues sont destinées à l'actionariat salarié (plans d'AGA 2022 et 2023). Le reste correspond aux actions détenues dans le cadre du contrat de liquidité.

1.6.5. Actionariat des salariés

Les salariés du Groupe détiennent 0,05% des actions de la société.

■ Attribution d'options de souscription et/ou d'achat d'actions

L'Assemblée générale du 9 juin 2021 a autorisé le Conseil d'administration à consentir aux membres du personnel et aux mandataires sociaux, en une ou plusieurs fois et sur une durée de 38 mois, l'attribution d'options de souscription d'actions, dans la limite de 3 % du capital social existant au jour de l'Assemblée (1 096 421 options sur la base du nombre d'actions composant le capital au 9 juin 2021). Il n'y a pas de plan de stock-options en cours au 31 décembre 2023.

■ Attribution d'actions gratuites

L'Assemblée générale du 9 juin 2021 a autorisé le Conseil d'administration à consentir aux membres du personnel et aux mandataires sociaux l'attribution d'actions gratuites dans la limite de 3 % du capital social existant au jour de l'Assemblée (1 096 421 actions sur la base du nombre d'actions composant le capital au 9 juin 2021).

Cette autorisation a été mise en œuvre en 2023. Le Conseil d'administration a décidé, lors de sa séance du 11 septembre 2023, de réaliser pour une valorisation de 3,51€ par action au jour de l'attribution :

- une attribution portant sur 74 500 actions à 17 salariés ;
- une attribution portant sur 17 045 actions au profit du Directeur Général.

Ces 2 plans sont soumis aux mêmes conditions de performance avant l'attribution définitive prévue le 11 septembre 2026. A compter de l'attribution définitive, les actions attribuées gratuitement seront soumises à une période de conservation fixée à un an, expirant le 10 septembre 2027.

Plan en cours :

Dans le cadre de l'autorisation accordée par l'Assemblée générale du 9 juin 2021, le Conseil d'administration a décidé, lors de sa séance du 14 avril 2022, de réaliser une attribution portant sur 110 000 actions à 3 dirigeants, pour une valorisation de 3,83€ par action au jour de l'attribution. Le plan est soumis à des conditions de performance avant l'attribution définitive prévue le 14 avril 2024. A compter de l'attribution définitive, les actions attribuées gratuitement seront soumises à une période de conservation fixée à un an, expirant le 13 avril 2025.

1.6.6. Dividendes versés au cours des trois derniers exercices

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

Au titre de l'exercice	Revenus éligibles à la réfaction		Revenus non éligibles à la réfaction
	Dividendes	Autres revenus distribués	
2020	8,4 M€ ⁽¹⁾ Soit 0,23 € par action ⁽²⁾	-	-
2021	8,8 M€ Soit 0,24€ par action ⁽³⁾	-	-
2022	8,8 M€ Soit 0,24€ par action ⁽⁴⁾	-	-

(1) Dont 5,4 M€ payés en actions.

(2) Sur la base de 33 839 998 actions.

(3) (4) Sur la base de 36 537 394 actions.

1.6.7. Cours de bourse

La capitalisation boursière de la Société, sur la base du cours de l'action de CBo Territoria au 31 décembre 2023, soit 3,66 €, ressort à 134 M€.



Code ISIN : FR001093979

Code mnémotechnique : CBOT

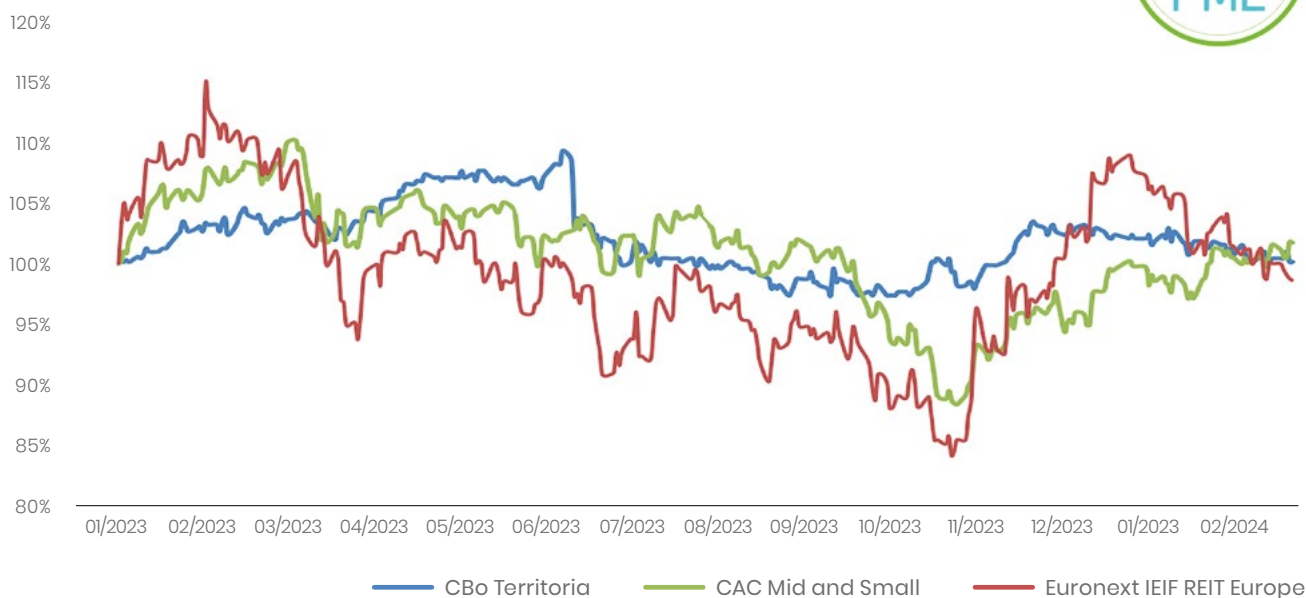
Place de cotation : Euronext Paris

Marché : Euronext Paris - Compartiment C

Secteur d'activité : Participation et Promotion immobilière

Capital social : 48 242 560 €

Nombre de titres : 36 547 394



Année	Ouverture	Plus haut	Plus bas	Dernier	Nombre de titres échangés
2023	3,57 €	3,93 €	3,48 €	3,66 €	4 051 865
2022	3,68 €	3,92 €	3,40 €	3,61 €	4 753 222
2021	3,62 €	3,89 €	3,49 €	3,66 €	6 458 181
2020	3,83 €	3,95 €	2,95 €	3,65 €	5 857 269
2019	3,32 €	3,85 €	3,17 €	3,83 €	4 703 346

1.7. AUTRES INFORMATIONS

1.7.1. Périmètre de consolidation - Liste des filiales et participations

Le périmètre de consolidation est le même qu'au 31 décembre 2022. Il n'y a pas eu de mouvement en 2023. Le périmètre de consolidation au 31 décembre 2023 intègre les sociétés suivantes :

Sociétés	SIREN	Méthode de consolidation	% d'intérêt 12/2023	% d'intérêt 12/2022
SA CBo Territoria	452 038 805	Société mère		
Sociétés intégrées globalement				
SAS CBo Gestion Immobilière	478 865 447	IG	100%	100%
SAS CBo Développement	524 758 885	IG	100%	100%
SAS CBo Property	479 422 008	IG	100%	100%
SCI Ateliers les Figuiers	452 453 772	IG	100%	100%
SCI Cour de La Mare	450 214 820	IG	100%	100%
SCI Cour Savanna	479 408 759	IG	100%	100%
SAS SRET	339 894 529	IG	100%	100%
SNC Lotissement du Golf	488 858 663	IG	100%	100%
SCI Lardy	492 772 462	IG	100%	100%
SCI Le Tamarinier	492 709 522	IG	100%	100%
SCI Le Tarmac	492 687 199	IG	100%	100%
SCI Alambic	509 478 236	IG	100%	100%
SCI Vierge du Cap	485 010 091	IG	100%	100%
SCI Ponant	485 010 318	IG	100%	100%
SCI Neptune	492 686 787	IG	100%	100%
SCI Boréales	492 677 208	IG	100%	100%
SAS CBo Expansion	519 579 312	IG	100%	100%
SAS Lizine	822 414 157	IG	100%	100%
SCI Leu Boutik	514 949 528	IG	100%	100%
SCI Leu Clair	514 819 085	IG	100%	100%
SCI Roquefeuil	514 194 174	IG	100%	100%
SCI Désiré Mahy	523 680 080	IG	100%	100%
SCI Savanna Boutik	840 690 879	IG	100%	100%
SAS Nouvel Horizon	533 677 027	IG	100%	100%
SCI Le Verger	485 003 099	IG	100%	100%
SCCV Heracles	822 624 938	IG	51%	51%
SCCV Jardins d'Ugo	750 913 451	IG	100%	100%
SCI A.I.	450 878 764	IG	100%	100%
SARL Mahoré	814 645 776	IG	100%	100%
SAS Réunion Maintenance Travaux	813 482 049	IG	100%	100%

Sociétés	SIREN	Méthode de consolidation	% d'intérêt 12/2023	% d'intérêt 12/2022
SCI Black Pearl	489 165 522	IG	100%	100%
SNC Hermione	502 186 901	IG	100%	100%
SCI Montesourire	841 648 348	IG	100%	100%
SCI Joker	840 701 445	IG	100%	100%
SCI Avenir	840 721 500	IG	100%	100%
SCI Equinoxe	840 721 443	IG	100%	100%
SCI Relais	840 697 478	IG	100%	100%
SCI Solstice	840 699 391	IG	100%	100%
SAS CBo Mayotte	880 572 250	IG	100%	100%
SCI Mura	898 422 936	IG	100%	100%
SCI Nyora	903 086 239	IG	100%	100%
SCI Mulima	903 047 207	IG	100%	100%
SCI Mumanga	888 910 486	IG	100%	100%
SCI Marashi	888 910 478	IG	100%	100%
SCI Kiwano	888 910 445	IG	100%	100%
SNC Amarante	882 549 736	IG	100%	100%
SNC Pitaya	882 550 015	IG	100%	100%
SCI Jumba	903 045 672	IG	100%	100%
SCI Kofia	898 422 589	IG	100%	100%
SCI Lemur	898 421 557	IG	100%	100%
SCI Zevi	912 765 492	IG	100%	100%
SCI Vacoa	912 765 567	IG	100%	100%
SCCV Zamba	918 179 987	IG	100%	100%
SCCV Aloé	915 170 567	IG	100%	100%
SCCV Macra	915 368 468	IG	100%	100%
SCCV Garden	915 170 575	IG	100%	100%
Sociétés mises en équivalence				
Co-Entreprises				
SCI Kerveguen	498 793 298	SME	50%	50%
SAS Terres Créoles	535 374 615	SME	50%	50%
SCI Grand Sud Sauvage développement	820 529 394	SME	50%	50%
SCI Foncière Katsura	841 648 405	SME	50%	50%
SAS Beauséjour Complexe Sportif	821 975 323	SME	60%	60%
SAS Jardin d'Eden	353 869 696	SME	60%	60%
SAS Bassin Bleu Country Club	479 519 266	SME	60%	60%
Influence notable				
SNC Mapou	321 327 280	SME	34%	34%

1.7.2. Comptes sociaux CBo Territoria SA

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

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

Aucun changement de méthode comptable ou de présentation des comptes annuels n'est intervenu en 2023.

Résultats financiers 2023

Bilan CBo Territoria SA - Chiffres clés En M€	31/12/2023	31/12/2022
Total Bilan	355,0	383,3
Actif immobilisé net	151,0	164,6
Stocks et en-cours nets	80,0	71,0
Trésorerie Actif	26,5	22,5
Capital social	48,2	48,2
Capitaux propres	123,2	120,7
Dettes financières	149,8	172,2

Compte de résultat CBo Territoria SA - Chiffres clés En M€	31/12/2023	31/12/2022
Chiffre d'affaires	47,4	47,8
Résultat d'exploitation	9,6	9,1
Résultat financier	4,2	5,6
Résultat courant	13,8	14,8
Résultat exceptionnel	(1,4)	(1,0)
Impôts sur les sociétés	(1,4)	(2,4)
Résultat net	11,1	11,4

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

Le résultat net comptable 2023 s'élève à 11,1 M€ (11,4 M€ en 2022).

■ Information sur les charges non déductibles fiscalement

Selon l'art. 223 quater du CGI, il est précisé qu'aucune dépense ou charge somptuaire (CGI art. 39-4) n'a été supportée par la Société au cours de l'exercice 2023.

Selon l'art. 223 quinquies du CGI, il est précisé qu'aucune réintégration de frais généraux dans le bénéfice fiscal imposable n'a été réalisée en 2023.

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

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

1.7.3. Résultat des 5 derniers exercices

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

Nature des indications	2023	2022	2021	2020	2019
I - CAPITAL EN FIN D'EXERCICE					
Capital, en €	48 242 560	48 242 560	48 242 560	48 229 360	44 668 797
Nombre des actions ordinaires existantes	36 547 394	36 547 394	36 547 394	36 537 394	33 839 998
Nombre des actions à dividende prioritaire (sans droit de vote) existantes	-	-	-	-	-
Nombre maximal d'actions futures à créer					
- Par conversion d'obligations	3 840 370	4 701 856	5 446 272	5 454 845	10 824 053
- Par exercice de droits de souscription	-	-	-	-	-
II. OPÉRATIONS ET RÉSULTATS DE L'EXERCICE (en €)					
Chiffre d'affaires hors taxes	47 435 621	47 761 311	52 936 152	64 183 612	78 264 894
Résultat avant impôts, participation des salariés et dotations aux amortissements et provisions	15 938 739	15 664 964	17 505 149	18 919 052	15 394 389
Impôts sur les bénéfices	1 364 772	2 390 574	2 389 726	3 577 492	644 209
Participation des salariés due au titre de l'exercice	-	-	-	-	-
Résultat après impôts, participation des salariés et dotations aux amortissements et provisions	11 093 332	11 381 580	9 361 030	7 249 985	1 863 234
Résultat distribué ⁽¹⁾	8 771 375	8 771 375	8 771 375	8 403 601	2 539 896
III. RÉSULTATS PAR ACTION (en €)					
Résultat après impôts, participation des salariés mais avant dotations aux amortissements et provisions	0,44	0,43	0,48	0,52	0,45
Résultat après impôts, participation des salariés et dotations aux amortissements et provisions	0,30	0,31	0,26	0,20	0,06
Dividende attribué à chaque action ⁽¹⁾	0,24	0,24	0,24	0,23	0,23
IV. PERSONNEL					
Effectif moyen des salariés employés pendant l'exercice	26	31	31	32	31
Montant des salaires et sommes versées au titre des avantages sociaux de l'exercice (sécurité sociale, oeuvres sociales...), en €	3 606 382	4 022 806	3 589 290	3 543 990	3 510 294

(1) Soit 0,24 € / action au titre de l'exercice 2023 suivant proposition du Conseil d'administration du 06/03/2024.

En cas de variation du nombre d'actions ouvrant droit à dividende par rapport aux 36 547 394 actions composant le capital au 31 décembre 2023, le montant global du dividende sera ajusté en conséquence.

1.7.4. Informations relatives aux délais de paiement des fournisseurs et des clients

Conformément aux dispositions des articles L. 441-6-1 et D. 441-4 du Code de commerce, nous vous rendons compte des conditions de règlement et délais de paiement en vigueur au 31 décembre 2023.

En K€	Article D. 441 I. - 1° du Code de commerce : Factures reçues non réglées à la date de clôture de l'exercice dont le terme est échu					
	0 jour (indicatif)	1 à 30 jours	31 à 60 jours	61 à 90 jours	91 jours et plus	Total (1 jour et plus)
(A) Tranche de retard de paiement						
Nombres de factures concernées	484	6	2	15	87	110
Montant total des factures concernées HT	4 242	6	6	25	1 054	1 091
Pourcentage du montant total des achats HT de l'exercice	10,00%	0,01%	0,01%	0,06%	2,48%	2,57%
Pourcentage du chiffre d'affaires HT de l'exercice						
(B) Factures exclues du (A) relatives à des dettes et créances litigieuses ou non comptabilisées						
Nombre de factures exclues	-	-	-	-	-	-
Montant total des factures exclues	-	-	-	-	-	-
(C) Délais de paiement de référence utilisés (contractuel ou délai légal - article L. 441-6 ou article L. 443-1 du Code de commerce)						
Délais de paiement utilisés pour le calcul des retards de paiement	- Délais contractuels : mensuel sauf 45 jours pour les marchés de travaux					

Il est à noter que les factures émises par des filiales contrôlées par CBo Territoria SA représentent 1 029 K€ sur les 1 054 K€ présentant un retard de 91 jours et plus.

En K€	Article D. 441 I. - 2° du Code de commerce : Factures émises non réglées à la date de clôture de l'exercice dont le terme est échu					
	0 jour (indicatif)	1 à 30 jours	31 à 60 jours	61 à 90 jours	91 jours et plus*	Total (1 jour et plus)
(A) Tranche de retard de paiement						
Nombres de factures concernées	281	2	25	-	77	104
Montant total des factures concernées HT	4 020	82	313	-	1 121	1 516
Pourcentage du montant total des achats HT de l'exercice						
Pourcentage du chiffre d'affaires HT de l'exercice	8,48%	0,17%	0,66%	0,00%	2,36%	3,20%
(B) Factures exclues du (A) relatives à des dettes et créances litigieuses ou non comptabilisées						
Nombre de factures exclues	-	-	-	-	-	-
Montant total des factures exclues	-	-	-	-	-	-
(C) Délais de paiement de référence utilisés (contractuel ou délai légal - article L. 441-6 ou article L. 443-1 du Code de commerce)						
Délais de paiement utilisés pour le calcul des retards de paiement	- Délais contractuels : Mensuel ou trimestriel pour les baux, 45 jours pour les appels de fonds sur VEFA - Délais légaux (préciser)					

* Dont créances intra-groupe pour 895 K€.

INFORMATIONS SOCIALES, ENVIRONNEMENTALES ET SOCIÉTALES





INFORMATIONS SOCIALES, ENVIRONNEMENTALES ET SOCIÉTALES

En tant que **Foncière, Aménageur et Promoteur** de référence à La Réunion et **premier Bailleur Foncier Privé de surfaces agricoles**, CBo Territoria est un acteur majeur de l'économie réunionnaise **engagé, avec une responsabilité territoriale forte**, qui se développe également sur Mayotte.

Maître d'ouvrage de logements, bureaux, centres commerciaux et autres actifs tertiaires, CBo Territoria tient compte de la responsabilité qu'elle a au titre de son rôle « d'Aménageur du territoire ». Un rôle qui doit prendre en considération de multiples composantes : économiques, environnementales, sociales et sociétales, tout en répondant aux contraintes financières de ses clients mais également aux usages qui ne cessent d'évoluer.

La RSE est ainsi dans l'ADN de notre société par nature !

Les actions RSE du Groupe portent leurs fruits et se reflètent dans des données concrètes et reconnues.

CBo Territoria a impulsé, depuis 2021, un nouvel élan à son action afin de se préparer aux grands enjeux Internationaux et Européens sur le plan du Climat et de l'Environnement.

Pour cela, elle a défini une dynamique vertueuse pour le territoire et ses Parties Prenantes en déclinant son rôle en tant qu'entreprise autour des 4 piliers suivants :

- 🏛️ **Être un aménageur responsable**
- 🏛️ **Être engagée dans la protection de l'environnement**
- 🏛️ **Être efficace dans notre gestion énergétique**
- 🏛️ **Être un employeur résilient engagé tourné vers ses Parties Prenantes**

C'est autour de ces enjeux que le Groupe a structuré son plan d'actions pour les prochaines années, nommé « **Impact Péi 2030** ».



TABLE DES MATIÈRES

2.1. CROÎTRE DURABLEMENT DANS LE RESPECT DE L'ENVIRONNEMENT ET DE NOS PARTIES PRENANTES	49
2.2. TABLEAU DE BORD : ENJEUX ET INDICATEURS CLÉS DE PERFORMANCE	51
2.3. PROTÉGER NOTRE TERRITOIRE	56
2.3.1. Être responsable dans l'aménagement de nos quartiers.....	56
2.3.2. Protéger notre environnement et sa biodiversité.....	62
2.3.3. Améliorer notre trajectoire carbone et notre performance énergétique.....	65
2.3.4. Être exigeant en matière environnementale avec nos prestataires.....	70
2.4. ENSEMBLE DANS UNE ENTREPRISE CONVIVIALE, RESPONSABLE ET PERFORMANTE	72
2.4.1. Une entreprise attractive et qui intéresse ses salariés.....	72
2.4.2. Une entreprise égalitaire, citoyenne et responsable.....	74
2.4.3. Avec les entreprises réunionnaises pour l'emploi.....	75
2.5. TRAVAILLER AVEC LES POTENTIELS HUMAINS DE NOTRE TERRITOIRE	76
2.5.1. Favoriser l'installation de nouveaux agriculteurs pour une agriculture raisonnée et agir pour l'autonomie alimentaire de La Réunion.....	76
2.5.2. Construire le dialogue, accompagner les communautés locales, soutenir les acteurs de l'économie sociale et solidaire (ESS).....	78
2.5.3. Permettre une première expérience en entreprise.....	79
2.6. UNE ORGANISATION RÉILIENTE AVEC LES MEILLEURES PRATIQUES RSE	80
2.6.1. De bonnes pratiques de gouvernance.....	80
2.6.2. Structuration de la gouvernance RSE.....	80
2.7. RAPPORT D'ASSURANCE MODÉRÉE DE L'UN DES COMMISSAIRES AUX COMPTES	82

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

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



En 2016, forte d'une accélération de certaines actions notamment liées à la maîtrise de l'énergie et de la reconnaissance de la politique RSE par le prix Gaïa-Index (sous l'égide de l'agence de notation de la finance durable Ethifinance), la stratégie initiale a commencé à porter ses fruits en aboutissant à des données concrètes. En 2023 (sur base de l'exercice 2022),

CBo Territoria maintient sa note globale de 70/100 dont des notes sur les thématiques « Gouvernance », « Social », « Parties Prenantes Externes » supérieures au benchmark, à savoir toutes les sociétés du secteur Immobilier notées pendant la campagne Ethifinance ESG Ratings 2023, soit 196 entreprises. Sur le volet « Environnement », le Groupe obtient une note identique à la moyenne du benchmark.

A partir de 2018, l'ordonnance 2017-1180 excluait CBo Territoria de l'obligation de publication d'une DPEF*, son effectif étant largement inférieur à 500 salariés. Néanmoins, l'entreprise a décidé de maintenir un rapport extra-financier et de continuer à concentrer ses actions les plus probantes et efficaces en termes de RSE. A noter toutefois qu'à partir de 2026, en tant que PME cotée, CBo Territoria sera concernée par la Directive adoptée par le Parlement européen en 2022, la CSRD «Corporate Sustainability Reporting Directive». Le Groupe devra donc reporter ses données financières et extra-financières, en se conformant entre autres aux exigences de la Taxonomie verte Européenne.

En 2021, CBo Territoria décide de donner un nouveau cadre pour la mise en œuvre et le pilotage de ses actions en faveur des critères ESG et définit en 2022 sa stratégie « Impact Péi 2030 » dans le sillon des enjeux gouvernementaux et internationaux que sont notamment :

- ▶ **les 17 Objectifs du Développement Durable (ODD) dans le Plan 2030 de l'ONU ;**
- ▶ **les ambitions de l'Europe sur le Climat et en particulier les objectifs de la Taxonomie Européenne.**

L'actualisation de la stratégie RSE du Groupe, validée par le Conseil d'administration, a été réalisée en 2022 de manière participative avec ses collaborateurs autour de plusieurs ateliers, dont les travaux ont été pilotés par un comité projet ad hoc. L'approche méthodologique pour définir la stratégie RSE est fondée sur les principes de la norme ISO 26000.

Les groupes de travail collaboratifs ont mené à l'identification de plusieurs actions autour des volets Environnement, Sociétal, Social et Gouvernance afin de répondre aux enjeux et objectifs exposés ci-après.



*DPEF : Déclaration de Performance Extra-Financière.



Bengali 2 - Marie-Caze à Saint-Paul

IMPACT PÉI 2030 : LA STRATÉGIE RSE DU GROUPE CBo TERRITORIA

- Aménageur responsable
- Engagé dans la protection de l'environnement
- Efficace dans la gestion énergétique
- Employeur engagé avec ses Parties Prenantes



Protéger notre territoire

- ▶ Être responsable dans l'aménagement de nos quartiers
- ▶ Protéger notre environnement et sa biodiversité
- ▶ Améliorer notre trajectoire carbone et notre efficacité énergétique
- ▶ Être exigeant en matière environnementale avec nos prestataires



Ensemble dans une entreprise conviviale, responsable et performante

- ▶ Renforcer le bien-être, le sens et la cohésion au travail
- ▶ Améliorer le traitement de l'inclusion
- ▶ Accompagner nos collaborateurs à l'évolution de nos métiers
- ▶ Maintenir la répartition de la création de valeur de la société par la politique de rémunération



Travailler avec les potentiels humains de notre territoire

- ▶ Construire le dialogue et accompagner les communautés locales, actrices de nos quartiers d'aménagement
- ▶ Mécénat et soutien des activités économiques notamment auprès des acteurs de l'Economie Sociale et Solidaire (ESS)
- ▶ Favoriser l'installation de nouveaux agriculteurs pour une agriculture raisonnée et agir pour l'autonomie alimentaire de La Réunion
- ▶ Permettre une première expérience en entreprise : faire monter en compétences les acteurs locaux de demain (recrutement d'apprentis, stagiaires...)



Une organisation résiliente avec les meilleures pratiques RSE

- ▶ Appliquer les bonnes pratiques de gouvernance en se référant au code Middlenext
- ▶ Renforcer la Gouvernance du Groupe dans sa dimension RSE (instances décisionnelles, outils de pilotage)

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

Environnement : des objectifs à portée de main

Depuis 2016, CBo Territoria a signé un partenariat avec TEO pour la mise en œuvre d'un **système de management de l'énergie**. Les parties communes de ses actifs tertiaires les plus énergivores ainsi que ses actifs d'exploitation, dont le siège, sont sous **monitoring** depuis cette date, ce qui a permis de mettre en place une stratégie de réduction de la consommation et ainsi **répondre aux enjeux du Décret Tertiaire et de la Loi Climat**.

La climatisation est la principale source de consommation électrique des immeubles tertiaires à La Réunion. Réglages, changement des réseaux secondaires (vannes 3 voies en vannes 2 voies) et remplacement du groupe primaire général d'eau glacée ont donné des **résultats probants sur la réduction de la consommation électrique**.

Par ailleurs, et ce depuis 2013, CBo Territoria confie à Biotope **une mission de coordination environnementale sur l'ensemble de ses chantiers**, intégrant ainsi à ses marchés une notice environnementale avec pénalités, garantissant un suivi de chantier à pied d'œuvre et instaurant des bonnes pratiques de gestion des déchets comme le **tri 7 flux et la traçabilité de l'ensemble du type de déchets**, encadrées dorénavant par la réglementation.

FAITS MARQUANTS 2023



CBo Territoria ressort lauréat d'un appel à projet innovant visant à concevoir des immeubles emblématiques de la ville tropicale et bioclimatique de demain « Kreolab », organisée par l'Ecocité de La Réunion. Le Groupe a été retenu sur 2 projets.



Signature de 3 promesses de bail emphytéotique avec EDF, baux renouvelables pour des projets de stockage d'énergie dans le cadre des appels d'offres de la CRE (Commission de Régulation de l'Énergie)



Signature de baux avec Green Yellow pour l'installation de bornes électriques (IRVE) sur 3 sites pilotes

KPIs 2023

Notation globale :

70/100

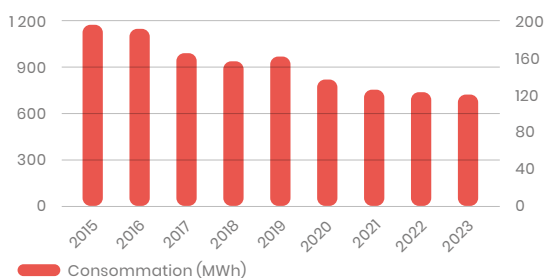
Iso par rapport à N-1 et + 6 points par rapport à 2020



41%

de la consommation énergétique vs 2015

EFFICACITÉ ÉNERGÉTIQUE* (7 sites pilotes)



3 600 Mwh

Production énergie solaire 2023 sur les toitures d'actifs tertiaires du Groupe

*Moyenne pondérée sur base des surfaces sur 7 sites pilotes

Sociétal : au cœur de nos préoccupations des objectifs à portée de main

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

En tant que Propriétaire Foncier important à l'échelle du territoire, **CBo Territoria agit de manière responsable sur ses terres agricoles permettant de contribuer à l'auto-suffisance alimentaire de l'île et d'assurer de meilleurs revenus aux agriculteurs.**

De plus, le Groupe permet aux familles descendantes d'anciens ouvriers des usines sucrières de devenir propriétaire du foncier mis jadis à disposition sur lequel ils avaient construit leur habitation.

En tant qu'Aménageur responsable, CBo Territoria investit également de manière philanthropique dans ses quartiers en aidant à la réalisation de projets portés par les associations locales.

*Ces cessions foncières se font sur la base de 35 à 50€/m² (entre 3% et 15% de la valeur de marché) afin de permettre aux familles de devenir pleinement propriétaires. Elles peuvent ainsi investir dans la réhabilitation ou la reconstruction de leur maison pour un logement décent. CBo Territoria travaille en partenariat avec le groupe Action Logement/SHLMR pour faire un diagnostic social préalable, définir l'espace occupé et accompagner les familles dans le montage de leur dossier « acquisition-amélioration » pour bénéficier des aides départementales. Ce sont en moyenne une quinzaine de dossiers ainsi traités par an. En 2023 ce sont **10** familles qui ont pu devenir propriétaires de plein droit et ce sont plus d'une cinquantaine de dossiers en cours d'instruction principalement sur les communes de Saint-Paul et Saint-Leu.*

L'objectif de cette démarche est d'œuvrer pour le bien-vivre ensemble des Réunionnais, soutenir des actions associatives locales, créer des espaces de rencontre, attirer le développement économique, soutenir la cohésion sociale des habitants et ainsi offrir à ses occupants, rapidement, un équilibre social, économique et sociétal pour leur bien-être.



FAITS MARQUANTS

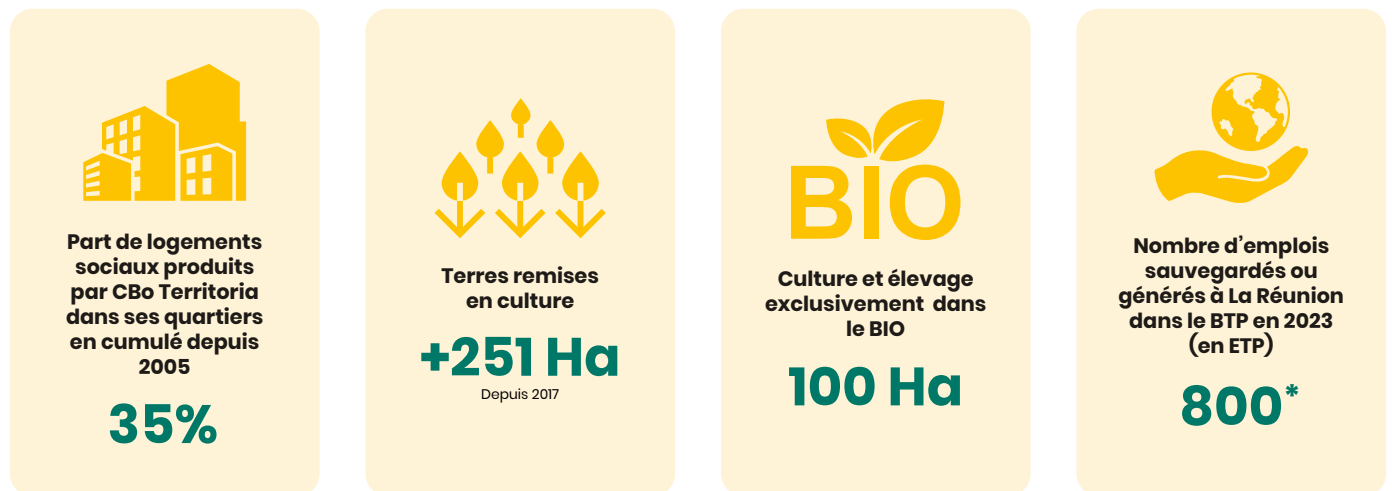
Réaménagement des locaux du siège, avec le souci de l'insertion professionnelle et de l'économie circulaire : collaboration avec l'ADRIE (L'Association pour le Développement des Ressources, l'Insertion et l'Environnement) pour recycler nos anciens bureaux et meubles afin de créer de nouveaux espaces de travail.

Sondage de ses Parties Prenantes : dans le cadre de sa démarche RSE, CBo Territoria a souhaité ouvrir le dialogue avec l'ensemble de ses Parties Prenantes afin de mieux comprendre, dans leur relation avec CBo Territoria, leurs attentes en termes d'enjeux environnementaux, sociaux, sociétaux et de gouvernance dans la manière de conduire nos activités.

Ce premier sondage a été mené via un cabinet indépendant afin de mieux identifier les attentes de ses Parties Prenantes en termes de RSE et ainsi permettre au Groupe d'ajuster ou affiner son plan d'actions.

Dans le cadre des ventes en bloc avec Action Logement, **le Groupe systématise la contractualisation d'une clause sociale d'insertion par l'activité économique dans les marchés travaux.** Les entreprises doivent s'engager à réserver des heures de travail pour l'exécution du marché à des personnes rencontrant des difficultés sociales ou professionnelles particulières.

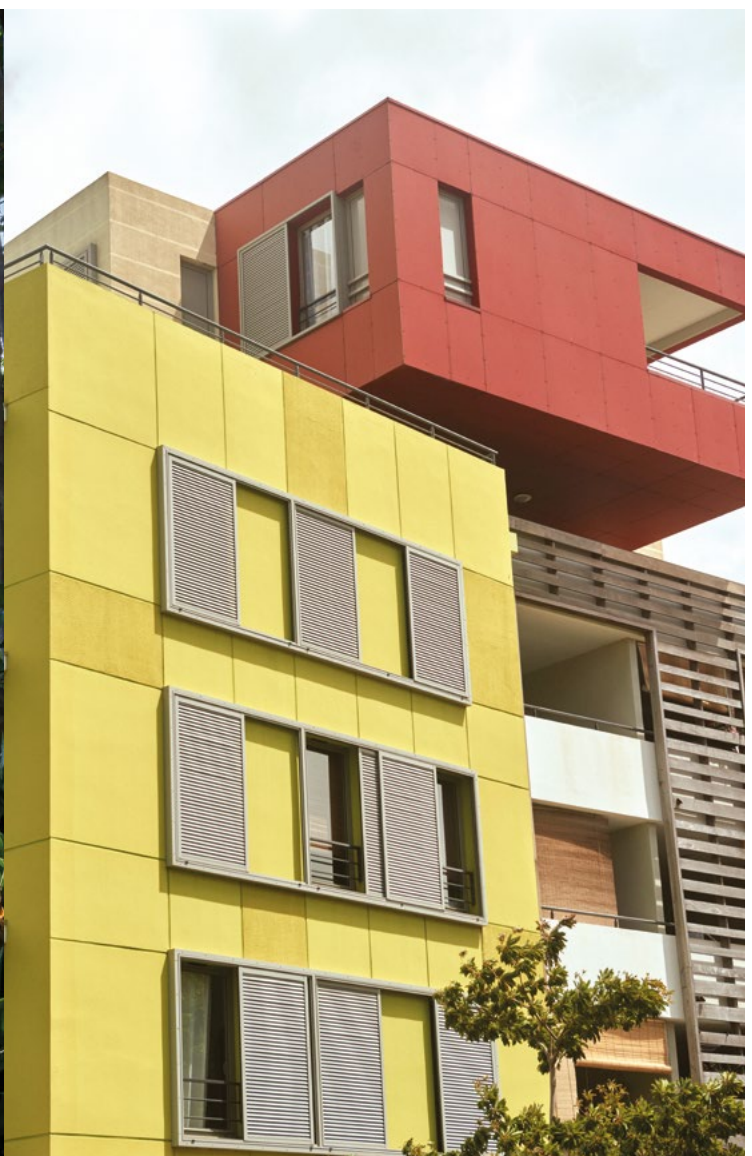
KPIs 2023



*En réalisant **52 millions d'euros de travaux en 2023**, ce sont **800 emplois sauvegardés ou générés localement** dans les secteurs du bâtiment, du génie civil et des travaux publics.



Jardin d'Eden - l'Ermitage



Patio des Iris - Beauséjour

Social : un employeur responsable et engagé, tant auprès de ses collaborateurs que de ses Parties Prenantes

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

Entreprise à taille humaine, la gestion de l’activité intense de la société repose sur une responsabilisation importante de ses collaborateurs, une autonomie de travail, un processus décisionnaire décentralisé et un mode de fonctionnement « agile », notamment aidé par la mise en place du **télétravail*** dans un territoire paralysé par les bouchons réguliers sur un réseau saturé sans réelle alternative en transports en commun (*Charte télétravail mise en place en 2021, à raison de 1 jour par semaine).

Le télétravail a été facilité par la transformation digitale du Groupe opérée entre 2018 et 2022 avec notamment la **dématérialisation des documents et processus de gestion administrative**. Au niveau des Ressources Humaines, 100% des bulletins de paie sont dématérialisés ainsi que le process des congés payés et des entretiens annuels d’évaluation permettant de fluidifier les démarches administratives pour le collaborateur et le manager.

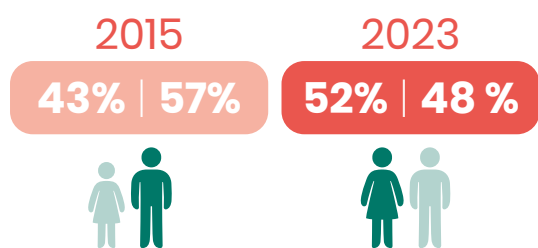
En parallèle, dans le cadre de notre transition vers des processus plus durables et efficaces contribuant à la réduction de notre empreinte environnementale, nous avons également mis en œuvre en 2023 la dématérialisation des tickets restaurants.

Par ailleurs, le Groupe renforce sa gestion de la performance avec **un plan de développement des compétences et une gestion personnalisée des carrières dans le cadre notamment des entretiens professionnels**.

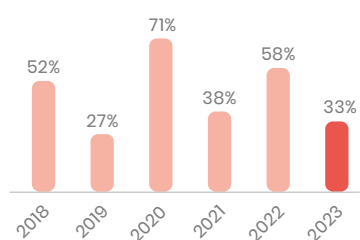
CBo Territoria met également au centre de ses préoccupations le respect de l’équité de traitement entre les femmes et les hommes, la mixité culturelle et le développement d’un cadre de travail de qualité, nécessaire à l’épanouissement professionnel de chacun de ses collaborateurs.

KPIs 2023

PARITÉ FEMMES / HOMMES catégorie Cadre dirigeant & Cadre



PART DES SALARIÉS FORMÉS (ACTIVITÉS IMMOBILIÈRES)



33% des salariés ont eu accès à des formations en 2023, soit en moyenne 47% depuis 6 ans

FAITS MARQUANTS 2023



Fresque du climat : afin de renforcer notre culture d’entreprise responsable et engagée, l’ensemble des collaborateurs ont été conviés aux ateliers d’intelligence collective autour des enjeux environnementaux



Organisation d’une action de ramassage de déchets avec les associations locales de Beauséjour et les collaborateurs de CBo Territoria.

- Bilan :
- 1.6 tonnes de déchets/encombrants
 - 22 batteries
 - 20 pneus



Mise en place du programme «Move ton CBody» : conscient de l’importance du bien-être et de la santé de nos collaborateurs, nous avons introduit des séances de sport en entreprise, encadrées par un coach qualifié, d’une durée d’une heure par semaine

Gouvernance

L'engagement sur les critères ESG est inscrit depuis 2013 dans la stratégie du Groupe.

À ce titre, CBo Territoria adopte une gouvernance dans le respect des meilleures pratiques.

Comité de direction



Ileana Teyssède
Secrétaire Générale



Caroline Clapier
Directrice Administrative & Financière



Olivier Payet
Directeur Aménagement & Investissements



Géraldine Neyret Gleizes
Directeur Général



Jean-Luc Encinas
Directeur du Patrimoine



Cédric Giraud
Directeur Développement



Catherine Galatoire
Directrice Commerciale, Communication & Marketing

Conseil d'administration

13

réunions du Conseil d'administration et des Comités spécialisés

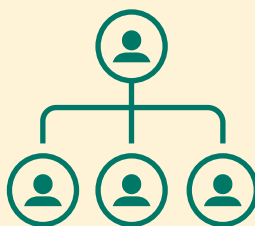


1

séminaire stratégique du CA une fois par an

44%

des administrateurs sont indépendants



Comité de direction constitué de 7 membres



PARITÉ FEMMES / HOMMES

57% de femmes



ÂGE MOYEN

47 ans

2023

mise en place d'un dispositif d'alerte



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



Beauséjour



2.3. PROTÉGER NOTRE TERRITOIRE

La Réunion est un territoire aux espaces constructibles contraints par l'insularité, un relief abrupt, un climat tropical, des risques naturels et une nécessaire préservation des espaces naturels et agricoles. Parallèlement, les besoins en logement demeurent très importants, dans un contexte de forte croissance démographique, ce qui génère des besoins équipements publics de proximité, en commerces et en services pour faire la ville.

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

Mais CBo Territoria est aussi un investisseur engagé de long terme dans ses projets urbains qui conserve une partie du patrimoine bâti, notamment à vocation d'activités économiques et s'inscrit de facto « durablement dans ses projets ».

Il est donc indispensable pour CBo Territoria de pérenniser sa démarche de développement durable au-delà de sa propre action, d'associer les Parties Prenantes très en amont, afin de s'assurer de la bonne traduction opérationnelle et d'usage et de la gestion

respectueuse des partis pris des décisions d'aménagement.

2.3.1. Être responsable dans l'aménagement de nos quartiers

Co-construire avec nos usagers

L'Aménageur est un producteur du cadre de vie. La réussite de quartiers durables exige la mobilisation des habitants et le développement de modes de vie et de travail écocitoyens dans une vision long terme.

L'ampleur des aménagements réalisés par CBo Territoria exige un dialogue régulier avec l'ensemble des acteurs de la vie de la cité (collectivités, autorités publiques, associations, commerçants, habitants...).

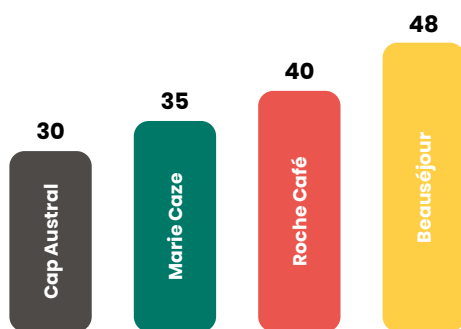
Dans le cadre de ses actions pour l'éco-citoyenneté, CBo Territoria accompagne l'émergence de nouveaux comportements auprès des habitants et des acteurs économiques de ses quartiers en distribuant notamment à tous ses nouveaux occupants un guide de l'éco-résident.

Concevoir différemment pour préserver la réserve foncière...

CBo Territoria, premier aménageur et constructeur privé réunionnais, ne se restreint pas à la réponse traditionnelle de la maison individuelle. Il propose **de nouvelles formes urbaines et architecturales en milieu tropical.**

L'entreprise a inventé un modèle de compacité tropicale, avec des espaces de respiration (espaces verts et autres lieux publics), en limitant l'étalement urbain (respect des objectifs du Schéma d'Aménagement Régional) et en conservant les qualités de l'habitat traditionnel réunionnais.

Densité nette des opérations de CBo Territoria (en logements/Ha)



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

...tout en offrant un cadre de vie agréable aux habitants

Les quartiers de CBo Territoria offrent **une palette de produits logements très diversifiés (social, intermédiaire, accession à la propriété et investissement locatif), de qualité et sans « marqueur social »**. CBo Territoria s'est d'ailleurs engagé dans un contrat cadre avec l'un des principaux bailleurs sociaux de l'île, la SHLMR (maintenant intégrée au groupe Action Logement) pour **réaliser des logements locatifs sociaux et des logements intermédiaires.**



Les Damiers, Marie-Caze, Saint-Paul



Hibiscus, vente en bloc à Sainte-Marie



Les Timizes, vente en bloc à Saint-Paul



Centralité de Beauséjour

Les quartiers résidentiels conçus par CBo Territoria affirment leur mixité sociale et intergénérationnelle, pour proposer à chacun un parcours résidentiel tout au long de sa vie et à l'échelle du quartier. Dans cette droite ligne, **elle offre le maximum de services aux habitants de façon à réduire significativement les déplacements (« ville du quart d'heure »).**

Ainsi la ville de Beauséjour offre à ses habitants les services médicaux (divers praticiens, laboratoire d'analyse, pharmacie...), les commerces de bouche tout comme les commerces non alimentaires, les services (banque, téléphonie, assurance, formation...) ainsi que les structures d'accueil pour la petite enfance jusqu'au collège.

De plus, les quartiers font la part belle aux espaces verts.

Dans les quartiers
aménagés par CBo Territoria,
**les espaces verts
et naturels**
représentent en moyenne
27 m² / habitant



Résidence Les Banians - Beauséjour



Place du marché de Beauséjour

La ville de Beauséjour, projet immobilier emblématique de ce nouveau modèle urbain, fait l'objet de deux ouvrages réalisés par Dominique Gauzin-Müller, architecte internationale spécialiste de l'architecture écoresponsable, dont le premier édité aux éditions EYROLLES sur le « Défi de Beauséjour » fait référence au modèle de ville durable et frugale en milieu tropical, qui est régulièrement mis en avant et sert de support pour de nombreux colloques sur la ville de demain.

Ce nouveau modèle urbain, nourrit par l'organisation de plusieurs concours d'architecte (comme par exemple sur la centralité urbaine), permet d'économiser la ressource foncière agricole, les espaces naturels et limiter l'impact environnemental des quartiers (moins de réseaux, moins de mitage, moins de déplacements...), tout en répondant aux objectifs de mixité fonctionnelle et sociale portés par CBo Territoria et un cadre de vie « vert ». En effet, grâce à la superposition des trames bleues (circuit de l'eau) et des trames vertes (paysage) il a été créé des coulées vertes et un parc urbain, véritable poumon vert et espace de promenades et de contact direct avec la nature pour les habitants.

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



LUTTE CONTRE LES NUISANCES SONORES

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



La Coulée verte à Beauséjour

L'accessibilité et l'écomobilité pour tous

Les Réunionnais se déplacent majoritairement en voiture, dans une île où l'offre en transports publics reste insuffisante (desserte et fréquence), où les dénivelés découragent l'usage quotidien du vélo, même électrique.

CBo Territoria fait de l'écomobilité une signature de ses opérations d'aménagement, marquées par l'intégration des transports en commun et le développement des mobilités douces. Tous les nouveaux quartiers permettent des déplacements piétons et vélos appropriés et offrent le maximum de services pour diminuer la dépendance à la voiture et ainsi réduire la consommation énergétique. De plus, CBo Territoria travaille en amont avec les collectivités pour anticiper la bonne desserte en transports collectifs. C'est le cas notamment sur Beauséjour où le Groupe a cédé gracieusement à la l'emprise du foncier pour la création du TCSP* sur 2 km reliant par bus Beauséjour au littoral via le quartier d'affaires de La Mare.

Sur la plupart des opérations de construction réalisées par CBo Territoria, les logements sont situés à moins de 500 m d'un arrêt de bus.

Enfin, l'entreprise s'engage à fournir des quartiers et des constructions raccordables à la fibre optique. **En 2013, elle a signé un contrat cadre avec l'entreprise locale ZEOP pour un déploiement durable du très haut débit via la fibre optique** sur les opérations d'immobilier professionnel et résidentiel du Groupe.

*Transport Collectif en Site Propre.

Proposer un cadre de vie encore plus large qui ne se limite pas à l'échelle du quartier : CBo Territoria investit dans les loisirs et les espaces verts

Sa maîtrise foncière lui permet, dans le cadre de développement de projets urbains, d'aller au-delà des simples aménagements publics de voirie en s'attachant à développer des offres de services dans le sport, les loisirs et le contact avec la nature.

A titre d'exemple, l'entreprise a aménagé autour du Golf du Bassin Bleu, situé dans l'Ouest, des sentiers de randonnée pédestre et VTT dont un circuit vedette de 6 km qui offre des vues à la fois sur la Route des Tamarins et ses spectaculaires ouvrages d'art, la savane environnante, les trois bassins d'eau ou encore le Moulin Kader, vestige d'une activité locale de tressage du choka en corde.

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

En 2015, le Groupe a repris l'exploitation et réhabilité le **Jardin d'Eden** créé en 1995 pour préserver cette zone humide lagunaire tout en y développant une offre de loisirs et événementielle au cœur de la station balnéaire de l'Ouest et permettre la découverte de nombreuses espèces endémiques dont « l'endormi » espèce protégée de caméléon.

Et plus récemment, depuis 2021, le Groupe loue des espaces de loisirs à une association sportive de Padel, pour permettre aux nombreux salariés du quartier d'affaires de La Mare, à Sainte-Marie, de bénéficier d'un accès à des activités sportives dans leur environnement de travail.



Lizine Grands-Bois



Lizine Savanna



Lizine La Mare

Répondre par ses aménagements aux spécificités de l'économie réunionnaise et aux nouveaux usages de travail

Dans son activité Tertiaire, l'objectif de CBo Territoria est de construire une offre adaptable à tous types d'entreprises (de la PME à la TPE de moins de 10 salariés qui représentent 80% des entreprises locales) et d'offrir dans ses quartiers des locaux à vocation de bureaux de tailles et d'usages variés. Cette **flexibilité** permet ainsi à l'entreprise de proposer des projets « à la carte » afin de répondre à des besoins évolutifs.

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

Le premier site a été développé en 2016 sur son site historique de La Mare pour 880 m².

Ce nouveau concept a été décliné ensuite en 2017 dans le quartier d'affaires de Savanna sur 530 m² et sur 900 m² sur le site industriel historique de Grands Bois en janvier 2019.

Fin 2019, ce sont 560 m² qui ont été libérés pour l'installation d'un site de type forum, véritable lieu d'échanges et de rencontres autour de sujets du monde l'entreprise et des enjeux internationaux (changement climatique...). Ce **HUB** intègre un espace de restauration, des espaces de travail ainsi qu'un auditorium pouvant accueillir jusqu'à 120 personnes.

En 2023, le réseau LIZINE, y compris le HUB, a organisé 70 événements, dont des permanences d'experts, jobdating, événements privés et événements communautaires favorisant le networking.



Beauséjour

2.3.2. Protéger notre environnement et sa biodiversité

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

La conservation, voire la restauration de la biodiversité réunionnaise et la lutte contre les Espèces Exotiques Envahissantes (EEE) sont donc des enjeux d'importance planétaire !

ZÉRO

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

CBo Territoria détient plus de 400 ha dans les hauts de Sainte-Marie au cœur du Parc National de La Réunion, inscrit au Patrimoine mondial de l'UNESCO. Des partenariats sont en cours de discussion avec le Parc National pour envisager des mesures à la fois de protection, mais également de découverte de ces espaces sauvages. Un bilan carbone de l'impact de ces forêts sur l'absorption de CO² est à l'étude.

En 2016, CBo Territoria participait au financement de la thèse de Benoit Gineste portant sur l'étude de la biologie et de la vulnérabilité au développement anthropique des oiseaux marins nocturnes à La Réunion.

L'environnement naturel comme cadre de projet

CBo Territoria fait de la géographie du site, des et de la trame végétale existante sur le site et dans son environnement naturel, la base de la conception de ses aménagements.

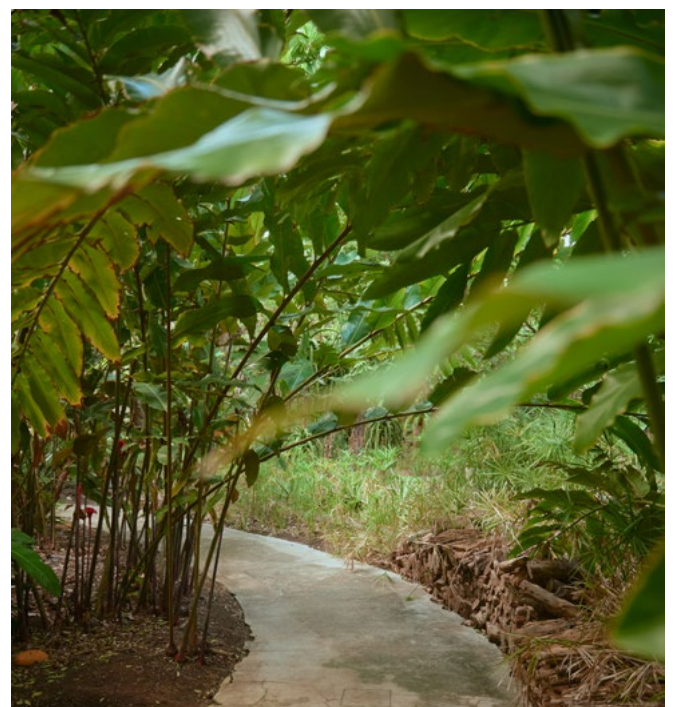
Il s'agit de reconstituer les continuités indispensables aux écosystèmes. Cette « trame verte » passe par les coulées vertes qui superposent la trame bleue (gestion de l'eau). Cette éco-conception est le fruit d'un travail collaboratif entre plusieurs BET spécialisés (Teckhne, LD Austral et Leu Réunion).

Taux de plantes indigènes et endémiques dans les plantations de nos ZAC :

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



**Objectif Impact Péi 2030 :
labélisation OFB « Entreprises
engagées pour la Nature »**



Jardin d'Eden - l'Ermitage

L'expertise écologique et paysagère au cœur de ses aménagements

Les aménagements paysagers traités sous forme de coulées vertes dans les opérations d'aménagement jouent un rôle de corridor écologique, favorisant soit le maintien de la biodiversité soit son développement.

CBo Territoria travaille en étroite collaboration avec l'agence fondée par un écologue de la place afin de préserver – via un contrat de maintenance préventive et d'entretien – les jardins et la coulée verte de Beauséjour qui ont fait l'objet d'une sélection méticuleuse d'espèces endémiques et indigènes de La Réunion.

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

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

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

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

Quand la réglementation le permet, les ouvrages de rétention d'eau pluviale regroupent plusieurs fonctions : rétention / infiltration, traitement paysager, accompagnement de promenades, espaces de jeux de plein air, practice de golf.

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

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

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

- En 2019, Beauséjour a fait l'objet d'un bilan écologique d'étape réalisé par l'écologue Michel Reynaud, dont une synthèse a été publiée par la Srepen.

- Ce travail a permis de faire un diagnostic complet et de proposer des améliorations sur la nature des espèces, leur adaptation et leur avenir.



Coulée verte de Beauséjour

Une gestion économe de l'eau

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

L'économiser est un enjeu primordial pour l'environnement.

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

Pour l'entretien de ses espaces verts, CBo Territoria cherche constamment à recentrer l'arrosage là où il est vraiment nécessaire (plantes en croissance, plantes les plus exigeantes en eau) en plus d'un réglage optimisé de ses systèmes d'arrosage automatique grâce à un monitoring.

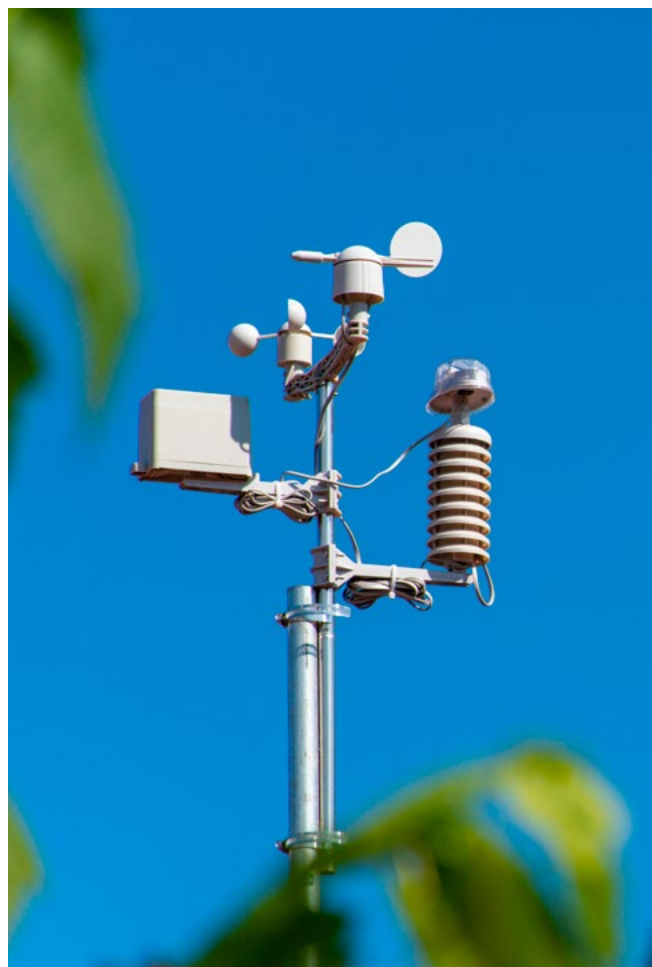
Sur le Golf du Bassin Bleu (60 ha), la consommation d'eau en moyenne annuelle pour les surfaces irriguées est de 194 014 m³. Le golf fait l'objet d'une gestion rigoureuse de sa consommation en eau : il est doté d'une station météo de toute dernière génération permettant un pilotage très précis de la consommation, avec des calculs quotidiens d'ETP (Evapo Transpiration Potentielle) permettant une consommation au plus juste. En outre, le golf va plus loin dans sa démarche environnementale en bloquant sur 90 % du parcours l'ETP à 3 mm, même si les besoins des zones en eau sont plus importants. Enfin, les nouveaux systèmes d'arrosage et le changement des semences ont permis d'importantes économies d'eau depuis 2015.

100%

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

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

Sur Beauséjour, l'eau utilisée pour l'arrosage des espaces verts est issue d'un forage agricole.



2.3.3. Améliorer notre trajectoire carbone et notre performance énergétique

Des matériaux locaux et durables

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

Mais La Réunion étant un territoire insulaire, les chantiers de construction exigent des importations conséquentes de matériaux.

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

Cet objectif passe notamment par des travaux de recherche, des tests sur de nouveaux matériaux... à l'image de la Case Démété à Beauséjour avec des dalles de basalte pour les revêtements des sols extérieurs et de galets pour les bancs dans l'espace public de Beauséjour. C'est également l'utilisation de palettes usagées et reconditionnées et d'upcycling de mobilier pour le siège de CBo Territoria en partenariat avec la Ressourcerie ADRIE.

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

Le choix de matériaux durables et à faible impact environnemental. Un enjeu important pour CBo Territoria !

Pour la rénovation de ses bureaux lancée en 2023, CBo Territoria a fait le choix du réemploi de son ancien mobilier pour ses nouveaux aménagements upcyclés sur mesure !

Mesurer, piloter, agir pour des bâtiments performants

La société est outillée pour suivre les consommations énergétiques des parties communes de ses bâtiments et ainsi répondre aux exigences du Décret Tertiaire.

Ce travail de suivi a été initié dès 2016. Ainsi, depuis cette date, CBo Territoria construit un système de Maîtrise De l'Energie « MDE » afin d'être en mesure de piloter sa performance énergétique. Les données sont remontées via l'outil TEEO. Les sites les plus énergivores ont été équipés de ce dispositif en premier ; l'objectif étant de couvrir l'essentiel du patrimoine à moyen terme.

L'optimisation de la climatisation sur son patrimoine en gestion et au niveau de son siège est l'objectif premier, dès lors que le groupe froid est le poste le plus énergivore sur l'île de La Réunion. A titre d'exemple, l'impact sur l'immeuble de bureau Lardy de 3 700 m² et les bureaux du siège de la société dont les groupes froids ont été changés en 2022 est respectivement de -59 % et -68% sur base de l'année de référence 2019 (avant Covid).

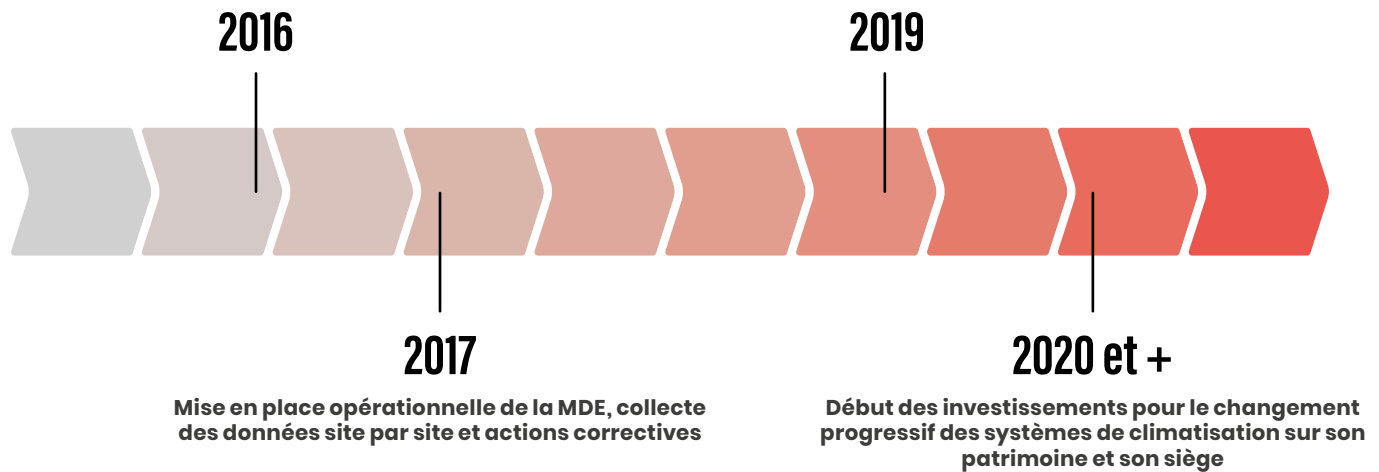
La démarche globale de MDE a été renforcée depuis 2021 par le lancement d'un processus de remontée d'informations sur les compteurs électriques des locataires permettant à terme à CBo Territoria de disposer de l'ensemble de la consommation électrique de ses bâtiments.



Résidence Passiflore - Beauséjour

Partenariat entre CBo Territoria & TEEO pour la mise en œuvre d'un système de Maîtrise de l'Énergie conforme à la Norme ISO 50 001

Mission complémentaire avec le cabinet ENEOR pour un nouveau regard sur la MDE et l'entretien des systèmes et équipements



 **Objectif Impact Péj 2030 : labélisation BREEAM**



Quartier d'affaires La Mare

Depuis 50 ans, augmentation sur l'île par décennie de
+ 0,18°C

Selon Météo France, d'ici la fin du siècle, les prévisions tablent sur une augmentation de
+ 3°C

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

Travailler les éclairages extérieurs

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

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

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

Enfin, en 2023, le parking du siège a été équipé intégralement de candélabres solaires avec une gestion des batteries optimisées.

2023 : abandon du charbon fossile avec la conversion effective de deux des trois centrales thermiques (2/3 de l'électricité de l'île) à la biomasse en 2023 ; la dernière devrait être convertie d'ici fin 2024. Ainsi le mix énergétique réunionnais ne sera plus majoritaire en énergies fossiles.

Objectif 2028 : 100% de la production énergétique avec des ENR dont 440-500 Mwc installés de photovoltaïque

Objectif 2030 : autonomie énergétique dans les DOM

Programmation Pluriannuelle de l'Énergie (PPE) 2019-2028 de La Réunion

Être innovant pour lutter contre le réchauffement climatique

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

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

Dans le cadre de la rénovation des bureaux de son siège lancée en 2023, CBo Territoria a pris le parti de privilégier la mise en place de ventilation par brasseurs d'air pour limiter les apports en climatisation !

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

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

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

- généralisation de la ventilation naturelle traversante ;
- installation de ventilateurs dans les pièces principales pour éviter le recours à la climatisation ;
- maison individuelle bioclimatique adaptée au climat tropical : la case Démété (à vocation de démonstrateur) ;
- système de « free cooling » nocturne dans le bâtiment de la CAF.

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

100%

des logements construits par CBo Territoria, ce avant même que la RTAADOM l'impose, sont sans climatisation et équipés de chauffe-eaux solaires

3 bilans carbone

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



C.A.F de Beauséjour

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

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

Les quartiers d'affaires aménagés par CBo Territoria produisent de l'électricité photovoltaïque et plusieurs conventions ont été signées notamment avec FREE ENERGY pour des petites centrales inférieures à 100 kWc en complément de celles installées par son partenaire historique ALBIOMA.

L'ensemble des centrales installées sur le patrimoine de CBo Territoria louées aux producteurs d'énergie génère 3 600 MWh d'électricité verte répartis sur une vingtaine d'actifs.

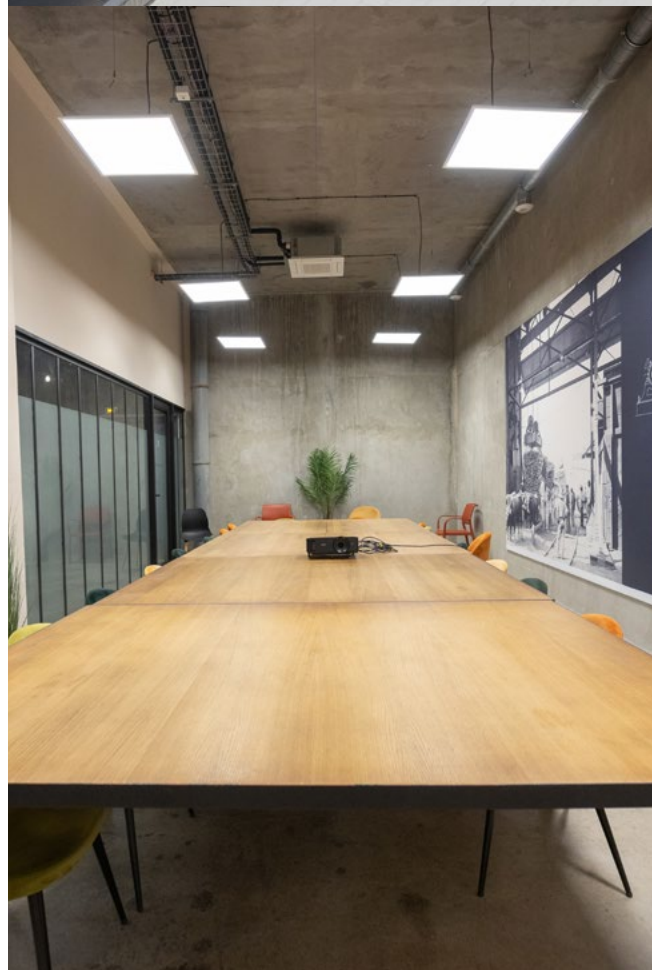


Objectif Impact Péi 2030 : collaborer avec les opérateurs qualifiés en EnR (Energies Renouvelables) afin d'en accroître sa production à partir du patrimoine du Groupe

Au niveau de son siège social, le bilan carbone des activités tertiaires de CBo Territoria réalisé en 2010 a montré que les déplacements pesaient le plus lourd dans le bilan.

Aussi, des actions concrètes ont été mises en place comme la promotion du télétravail, le recours au covoiturage, la possibilité pour les collaborateurs de travailler dans les tiers-lieux LIZINE du Groupe, le développement du matériel de visioconférence ou encore une vigilance accrue quant à la gestion optimisée des déplacements aériens professionnels nécessaires en Métropole et Mayotte.

CBo Territoria cherche également à limiter les consommations électriques en sensibilisant les salariés aux éco-gestes et en agissant sur le bâti et les équipements de son patrimoine, notamment le poste des groupes froids (climatisation), ce dernier étant le poste le plus consommateur d'électricité.



Lizine - Grands-Bois



Scope 2 & 3

A noter que pour répondre en partie aux obligations issues du décret n°2016-1138 du 19 août 2016 élargissant au Scope 3 l'évaluation des émissions de gaz à effet de serre générées du fait de l'activité de la société et faute de données de mise en équivalence des matériaux spécifiques au territoire de La Réunion, CBo Territoria propose une méthode simplifiée pour la partie « Construction » basée sur des coefficients de conversion de ses activités en équivalent CO₂ (coefficients issus du Guide Technique et des facteurs d'émission élaboré en 2012 par le Ministère de l'Écologie, du Développement Durable et de l'Énergie en collaboration avec l'ADEME), avec comme méthode principale une interpolation relative aux surfaces des emprises de chaque opération et aux surfaces de plancher générées. Par mesure de simplification, les opérations immobilières prises en compte sont celles pour lesquelles les travaux se sont achevés lors de l'exercice en question.

Pour compléter le Scope 3, l'évaluation s'est limitée aux postes les plus significatifs au niveau Corporate, à savoir la consommation de carburant au travers de ses véhicules de service et de fonction et des kilomètres parcourus en vol aérien par les collaborateurs comme évoqué ci-avant.

En conséquence, pour l'année 2023, cela représente un **total scope 2 et scope 3 de 2 306 t équivalent CO₂**, se décomposant ainsi :

- 1) Scope 2, Electricité : 1 290 t équivalent CO₂ ;
- 2) Scope 3, Carburant : 98 t équivalent CO₂ ;
- 3) Scope 3, Transport aérien : 58 t équivalent CO₂ ;
- 4) Scope 3, Construction immobilière : 823 t équivalent CO₂.

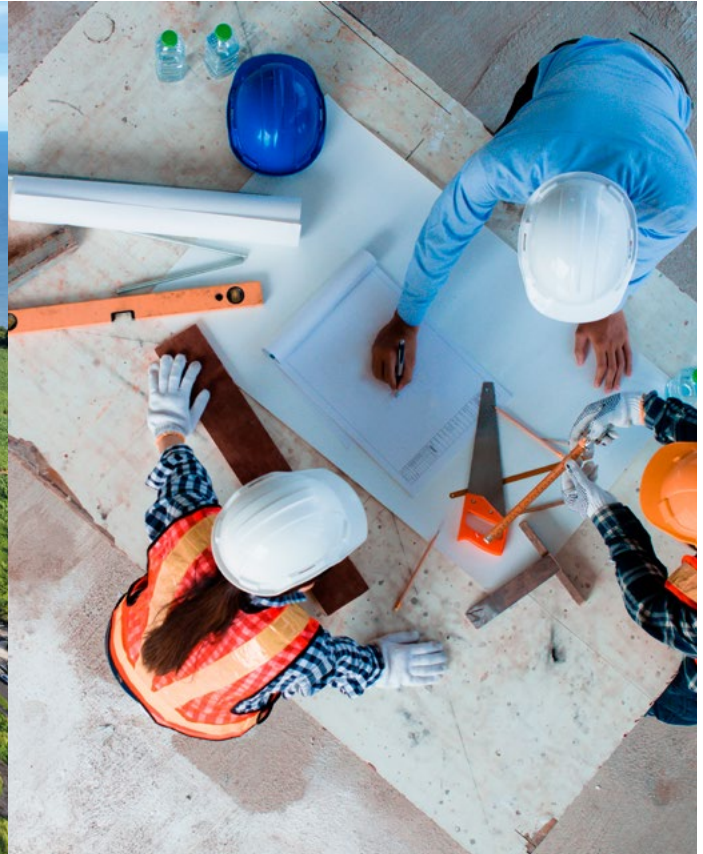
Nota bene : le périmètre du scope 2 recouvre la consommation électrique du siège et des parties communes des actifs tertiaires multi-locataires en patrimoine du Groupe (les parties privatives sont exclues). Par ailleurs, la société n'est pas concernée de manière significative par le Scope 1.*

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

* Périmètre audité : Cuves de la Mare, Siège de CBo Territoria, Espace Mahot / supermarché de Beauséjour, Tamarins Quartier d'Affaires, Lardy, Retail Park du Portail, Beauséjour Sport Club, Golf du Bassin Bleu, Les Terrass.



Actis – La Convenance



2.3.4. Être exigeant en matière environnementale avec nos prestataires

Chantiers propres

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

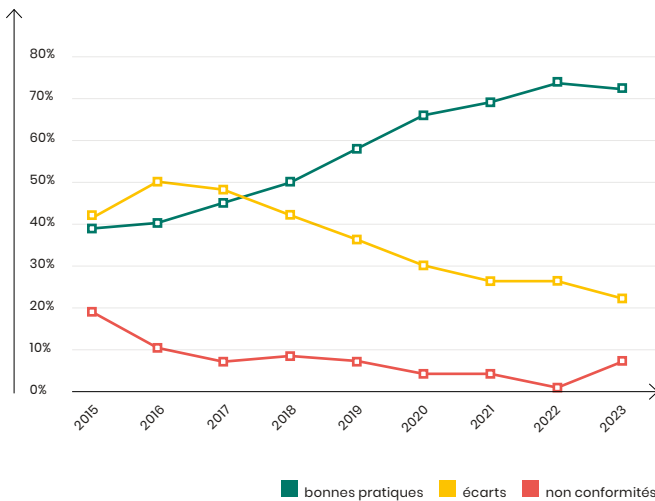
C'est pourquoi, l'ensemble des chantiers bénéficie d'une coordination environnementale, même lorsque le projet n'est pas soumis à obligation réglementaire.

Pour cela, **CBo Territoria s'est engagée dans une démarche « chantier propre »**, dont l'objectif est de couvrir l'ensemble des chantiers pilotés par l'entreprise. CBo Territoria a signé un accord cadre de coordination environnementale, en vigueur depuis 2013, qui doit en particulier veiller au respect de la charte chantier propre, par un accompagnement des entreprises, un contrôle des chantiers et la mise en place de pénalités financières en cas de non-respect de la charte.

100%
des chantiers d'aménagement et de construction de CBo Territoria à La Réunion ont fait l'objet d'une coordination environnementale et bénéficient d'une charte chantier propre.



SYNTHÈSE DES OBSERVATIONS



Le reporting environnemental annuel réalisé par Biotope révèle pour 2023, dans 72% des cas de bonnes pratiques, dans 21% des cas des écarts par rapport à ce qui était demandé et dans 6 % des cas des constats de non-conformité.

Ces résultats, globalement en hausse par rapport à 2015, démontrent une meilleure prise de conscience des enjeux environnementaux sur les chantiers par CBo Territoria et ses Parties Prenantes.

Valorisation des déchets

Concernant la valorisation des déchets, le dernier rapport transmis par Biotope confirme le maintien autour de 99% de valorisation. A noter que l'essentiel des déchets de chantier sont des déchets inertes (déblais), qui peuvent être repris sur des parcelles agricoles ou à défaut vont à l'ISDND*.

En effet, les forts dénivelés des terrains engendrent des déblais difficiles à gérer (quantités importantes et insuffisance des centres d'enfouissement). Il s'agit d'un véritable enjeu environnemental local. L'entreprise veille à les utiliser comme matière première quand cela est possible et pertinent (remblais sur place ou pour d'autres chantiers) et à assurer une traçabilité des déblais qui pourraient devenir des déchets inertes.

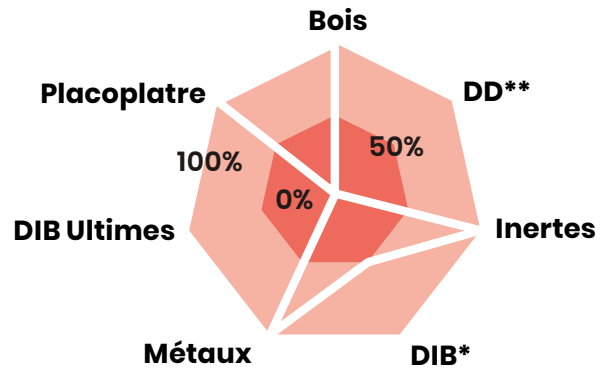
On note depuis 2015 une meilleure prise en compte par les entreprises en charge de leur évacuation de l'importance du suivi des déblais (transmission quasi systématique des conventions de dépôts ou des bons d'évacuation).

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

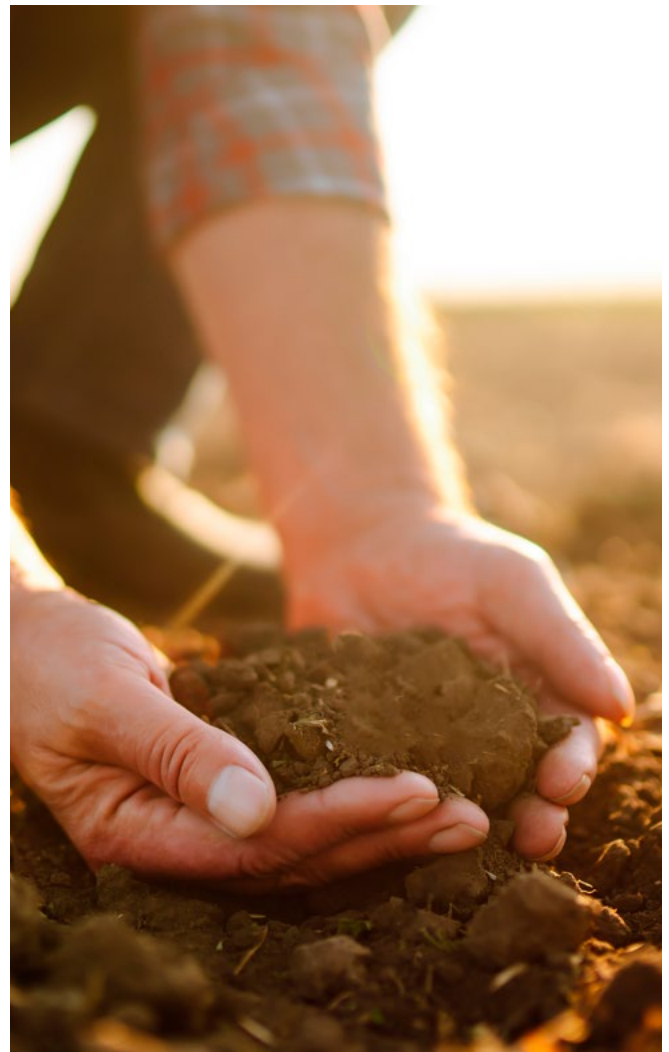
*Installation de Stockage de Déchets Non Dangereux.

Au niveau de son siège, CBo Territoria a mis en place plusieurs initiatives pour réduire la production de déchets (impression recto-verso), les réutiliser (don des ordinateurs obsolètes à Emmaüs) et les valoriser (recyclage des cartouches d'encre et des capsules de café, tri des déchets du Siège en tout genre, comme les piles, le papier, les emballages plastiques...).

PART DES DÉCHETS VALORISÉS PAR CATÉGORIE



*Déchets Industriels Banals.
**Déchets Dangereux.





2.4.

ENSEMBLE DANS UNE ENTREPRISE CONVIVIALE, RESPONSABLE ET PERFORMANTE

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

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

2.4.1. Une entreprise attractive et qui intéresse ses salariés

CBo Territoria est une entreprise dynamique et à taille humaine...

La moyenne d'âge des collaborateurs du Groupe CBo sur le périmètre de ses activités immobilières au 31/12/2023 est de 45 ans. Le personnel est basé en totalité sur La Réunion.

Les activités immobilières regroupent 45 salariés (ETP), majoritairement des cadres, versus 51 ETP à fin 2022.

La moyenne d'âge des collaborateurs du Groupe au 31/12/2023 est de **45 ans**

Répartition des effectifs de CBo Territoria au 31 décembre 2023 (en ETP)	CBo Territoria SA	CBo Gestion immobilière SAS	Total Activités immobilières
Ingénieurs et cadres	17,0	6,0	23,0
Agents de maîtrise	7,0	9,0	16,0
Employés	1,9	4,0	5,9
Personnel mis à disposition	0,0	0,0	0,0
Total	25,9	19,0	44,9

Le personnel est réparti sur deux entités juridiques :

- **CBo Territoria SA** : holding, regroupant les missions de direction générale, fonctions support et équipes en charge du développement et de la maîtrise d'ouvrage des opérations immobilières ;
- **CBo Gestion Immobilière SAS** : regroupant les salariés en charge des missions de gestion immobilière et de commercialisation.

Pour information, les activités *Outdoor* (Mises En Equivalence à partir du 1^{er} janvier 2022), représentent environ 43 (ETP) à fin 2023.

Répartition des effectifs des activités outdoor au 31 décembre 2023 (en ETP)	BBCC SAS	BCS SAS	Jardin d'Eden SAS	Total Activités Outdoor
Ingénieurs et cadres	0,0	1,0	1,0	2,0
Agents de maîtrise	2,0	0,0	5,7	7,7
Employés	26,5	6,6	0,0	33,1
Personnel mis à disposition	0,0	0,0	0,0	0,0
Total	28,5	7,6	6,7	42,7

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

Le Turn-over des activités immobilières est de 28% en 2023 (+ 5 points par rapport à 2022).

Mouvements de personnels enregistrés en 2023	CBo Territoria SA	CBo Gestion immobilière SAS	Total Activités immobilières
Effectif au 31/12/2022	28,9	22,0	50,9
Embauche CDI	3,0	6,0	9,0
Embauche CDD	2,0	0,0	2,0
Arrivée suite Transfert inter Groupe	0,0	0,0	0,0
Autres	0,0	0,0	0,0
Total Embauches	5,0	6,0	11,0
Licenciement	0,0	0,0	0,0
Rupture conventionnelle	4,0	4,0	8,0
Démission	1,0	4,0	5,0
Rupture de la période d'essai	2,0	0,0	2,0
Fin de CDD*	0,0	0,0	0,0
Départ suite Transfert Intra Group	0,0	0,0	0,0
Autres	1,0	1,0	2,0
Total départs	8,0	9,0	17,0
Effectif au 31/12/2023	25,9	19,0	44,9
Turn-over au 31/12/2023	23%	34%	28%

93%
de l'effectif du Groupe est en CDI

Le Groupe recrute majoritairement en contrat à durée indéterminée et a recours aux contrats à durée déterminée pour pallier les absences.

... à l'écoute de ses salariés

Les relations sociales sont basées sur l'écoute et le dialogue et respectent la liberté d'association et du droit de négociation collective. Le service des Ressources Humaines permet d'assurer une réponse permanente interne.

De plus, un dispositif de cellule d'écoute avec un psychologue du travail a été mis en place depuis 2018, avec une prise en charge totale par l'employeur.

Enfin, l'entreprise peut être amenée à proposer un bilan de compétences pour un collaborateur en situation de doutes ou de difficultés, en assurant sa prise en charge financière complète.

... qui associe les collaborateurs à la performance de l'entreprise

La rémunération des salariés est complétée de primes et avantages incluant notamment :

- le versement d'un 13^{ème} mois ;
- une prime d'intéressement avec placement possible de l'épargne salariale sur un Plan d'Epargne Entreprise (PEE) et/ou un Plan d'Epargne Retraite Collectif (PERECO) ;
- des primes de performance sur l'atteinte d'objectifs prédéfinis ;
- des primes discrétionnaires, accordées en fonction de résultats exceptionnels ou de contributions remarquables des employés ;
- une contribution de l'entreprise au développement des activités culturelles et sociales avec une part salariale supplémentaire dédiée aux Œuvres sociales ;
- l'octroi de chèques déjeuner, pris en charge à 59% par l'employeur.

La société peut également mettre en place des plans d'Attribution d'Actions Gratuites.

Par ailleurs, sous conditions d'éligibilité, le Groupe peut également réserver des berceaux en crèche pour des salariés rencontrant des difficultés d'obtention de place démontrant ainsi notre engagement envers l'équilibre vie professionnelle/vie privée.

... avec un taux d'absentéisme de 6,72% en 2023

(versus 7,2% en 2022)

Détail des causes d'absentéisme en 2023	Activités immobilières
Absence accident du travail	0
Absence maladie	657
Absence non rémunérée	0
Total jours absences	657
Taux d'absentéisme	6,72%

*Calcul du taux d'absentéisme : Nombre jours d'absences (AT, Maladie, Abs injustifiées) / effectif * nb jours théoriques présence 2023 avec : nombre de jours théorique de présence par salarié pour 2023 : 218 jours (365 jours - [105 (samedis + dimanches) + 10 Jours Fériés chômés + 27 CP + 6 RTT - Journée Solidarité]) = 218 jours).*

2.4.2. Une entreprise égalitaire, citoyenne et responsable

Egalité professionnelle

Le Conseil d'administration a examiné le bilan annuel sur l'égalité professionnelle et salariale au sein de la société sur rapport du comité NRG. Les trois politiques de diversité au sein de la société ont été examinées et adoptées par le Conseil :

- politique en matière d'égalité professionnelle et salariale ;
- mixité au sein des instances dirigeantes ;
- politique de diversité appliquée aux membres du Conseil d'administration.

Aucun écart majeur n'a été identifié.

Cette préoccupation porte ses fruits au sein de la société puisque CBo Territoria peut attester d'un score de 92/100 de son Index Pénicaud pour la période de référence pluri annuelle 2021-2022.

Nota Bene : L'index égalité femmes-hommes au titre de l'année 2023 ne peut être calculé pour CBo Territoria car le nombre maximum de points pouvant être obtenus au regard du calcul des indicateurs est inférieur à 75 points.

Score Pénicaud
92 Pts / 100

Edition 2024 de l'index de l'égalité professionnelle

Le Ministère du travail a présenté le bilan suivant au niveau national, tous secteurs confondus :

Une note moyenne à 88/100

Répartition des effectifs femmes et hommes, par catégorie de personnel, au 31 décembre 2023

Répartition en ETP effectif au 31/12/2023 H/F par catégorie de personnel		Activités immobilières
Cadres supérieurs	Total	6,0
	Femme	3,0
	Homme	3,0
Cadres	Total	17,0
	Femme	9,0
	Homme	8,0
Agents de maîtrise	Total	16,0
	Femme	12,0
	Homme	4,0
Employés	Total	5,9
	Femme	4,9
	Homme	1,0
Total	Total	44,9
	Femme	28,9
	Homme	16,0
Ratio	Femme	64%
	Homme	36%

Répartition des salaires bruts par catégorie de personnel femmes et hommes, au 31 décembre 2023

Salaires bruts moyens au 31/12/23 H/F par catégorie de personnel		Activités immobilières
Cadres supérieurs	Moyenne totale	8 797
	Femme	9 400
	Homme	8 194
Cadres	Moyenne totale	4 811
	Femme	4 589
	Homme	5 033
Agents de maîtrise	Moyenne totale	2 881
	Femme	3 064
	Homme	2 441
Employés	Moyenne totale	2 391
	Femme	2 391
	Homme	n.a
Total Moyenne de salaire	Femme	4 137
	Homme	4 829

Recrutement

Le groupe CBo Territoria favorise l'emploi réunionnais : dans le souci de privilégier les talents locaux, les offres sont d'abord diffusées au sein de CBo Territoria et au niveau de l'Île de La Réunion, puis en métropole si la démarche s'est révélée infructueuse.

En 2023, le Groupe a mis en place un programme de cooptation favorisant ainsi la recommandation interne et l'engagement des employés dans le processus de recrutement.

La diversité des salariés de CBo Territoria reflète la diversité de la population réunionnaise et traduit concrètement la politique de lutte contre les discriminations.

Télétravail

Le Groupe a mis en place une Charte Télétravail, instaurant la possibilité de travailler un jour par semaine en télétravail. Cette charte vient renforcer les autres moyens mis à disposition de ses collaborateurs pour un travail à distance dans les meilleures conditions. Les collaborateurs ont également la possibilité d'accéder aux espaces nomades des espaces de coworking de Savanna et de Grands bois, situés respectivement dans l'Ouest et le Sud de l'île. Cette option permet aux employés de limiter leurs déplacements jusqu'au siège à Sainte-Marie, réduisant ainsi les trajets superflus et favorisant une approche plus flexible et efficiente du travail.



2.4.3. Avec les entreprises réunionnaises pour l'emploi

CBo Territoria cherche en priorité à travailler avec des entreprises locales, que ce soit dans le cadre de ses marchés travaux que dans le cadre de mission de prestations de services.

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

L'intégralité des activités de construction est soustraitée.

Le montant des travaux réalisés est de 52 M€ en 2023, dont près de 10 % payés directement à des sous-traitants.

En investissant 52 M€ de travaux en 2023, les opérations d'aménagement et de construction de CBo Territoria et des sociétés en équivalence, ont permis de sauvegarder ou générer près de 800 emplois directs* (en équivalent temps plein) dans les secteurs du bâtiment, du génie civil et des travaux publics.

*Sur la base des données 2022 de la FRBTP (données 2023 non disponibles à date) : CA BTP 63 142 € par effectif physique. Soit estimation 2023 : 52 M€/63 142 € = ~800 personnes.



2.5.

TRAVAILLER AVEC LES POTENTIELS HUMAINS DE NOTRE TERRITOIRE

2.5.1. Favoriser l'installation de nouveaux agriculteurs pour une agriculture raisonnée et agir pour l'autonomie alimentaire de La Réunion



Chemin Pavé - Bernica

Une nouvelle dynamique agricole impulsée par CBo Territoria : remise en culture et diversification pour assurer de meilleurs revenus aux agriculteurs et renforcer l'autonomie alimentaire de La Réunion !



CBo Territoria a repris progressivement depuis 2018 la gestion directe des baux agricoles qui étaient gérés initialement par la SAFER. Un travail de longue haleine est mené en étroite collaboration avec un expert agricole, la SAFER et le monde agricole réunionnais dans l'objectif de remise en culture de terres laissées en friches pour des raisons d'inadaptation des productions à la nature des sols et de favoriser la diversification agricole.

Par ailleurs, le Groupe compte au total **100 Ha des terres agricoles louées pour des exploitations exclusivement dans le Bio**. Ces dernières allant du fruitier à l'apiculture en passant par les plantes à parfums aromatiques médicinales, les légumes « lontan » (manioc, zantac) et l'élevage de la race historique boeuf « MOKA » introduite au 18^{ème} siècle sur l'île, dont il reste très peu d'éleveurs sur le territoire.

D'importants travaux d'aménagement ont été lancés au deuxième trimestre 2021 sur la zone agricole, dite « Antenne 4 », dont CBo Territoria est propriétaire de 640 Ha. Il s'agit notamment de travaux concernant la modernisation des chemins et la gestion des eaux pluviales de façon à **limiter les risques d'érosion des sols sachant que ce foncier surplombe le plus grand lagon de La Réunion**. Cette opération est financée grâce à la mise en place du GIEE du Piton de l'Hermitage sous l'impulsion de CBo Territoria par les fonds FEADER et du Département à hauteur de 90% et 10% par CBo Territoria.



Les travaux engagés ont pris en compte la sauvegarde et la réhabilitation des chemins muletiers réalisés par les premiers colons au 17^{ème} siècle.

En 2023, signature d'une convention de valorisation agricole avec un opérateur afin de créer une plateforme d'enlèvement et gestion des andains. Cette plateforme est doublement bénéfique : d'une part elle permet d'augmenter la surface agricole utile et donc le potentiel de production et d'autre part elle permet la valorisation des andains issus des opérations d'épierrage agricole, apportant ainsi une réponse à la gestion raisonnée des ressources minérales disponibles de l'île.

Ainsi, fort de ce travail de proximité mené dans le respect de l'environnement et de l'héritage réunionnais, la quote-part des terres agricoles de CBo Territoria en exploitation sur le secteur d'Antenne 4 et Bernica s'élève à 80% contre 41% en 2014.



Objectif Impact Péi 2030 : atteindre le ZERO friche en 2026





Chemin Pavé - Bernica



2.5.2. Construire le dialogue, accompagner les communautés locales, soutenir les acteurs de l'économie sociale et solidaire (ESS)

Le secteur de l'Economie Sociale et Solidaire (ESS) représente une composante à part entière de la vie économique et sociale de La Réunion et contribue fortement à son développement et à l'équilibre de la vie des quartiers. C'est dans **une démarche philanthropique que CBo Territoria soutient l'action et le déploiement de l'ESS, pour assurer une mixité sociale et économique dans le développement de ses quartiers.**



CBo Territoria, partenaire fidèle du Centre Social de Beauséjour : l'association ADESIR

CBo Territoria met à disposition de l'association ADESIR (Association pour le Développement des Échanges Sociaux et Interculturels Réunionnais) une partie des locaux éphémères de Beauséjour pour des animations à destination des jeunes et des personnes âgées du quartier : atelier informatique, aide aux devoirs, ateliers de couture, etc. La motivation principale de l'association est de mettre en œuvre des actions éducatives, culturelles et sociales, en vue de favoriser les échanges entre différents quartiers mais aussi entre les habitants eux-mêmes et entre adultes et enfants.

Par ailleurs, toujours en partenariat avec ADESIR, CBo Territoria a livré des « jardins familiaux » sur Beauséjour, pour les résidents permettant à 20 familles (10 familles issues du parc locatif privé de CBo Territoria et 10 issues du parc locatif social de la SHLMR) de cultiver et de récolter les fruits et légumes. Le second « jardin partagé » géré également par l'association ADESIR est actuellement en cours de réaménagement.

Enfin, CBo Territoria est engagé depuis septembre 2020 dans la lutte contre le harcèlement scolaire, en étant **partenaire du premier centre pilote RELIER** sur le territoire, dispositif d'aide aux enfants victimes de harcèlement scolaire, projet piloté par ADESIR. Des actions sont menées avec les collèges de Sainte-Marie et s'étendent progressivement à d'autres communes de La Réunion.

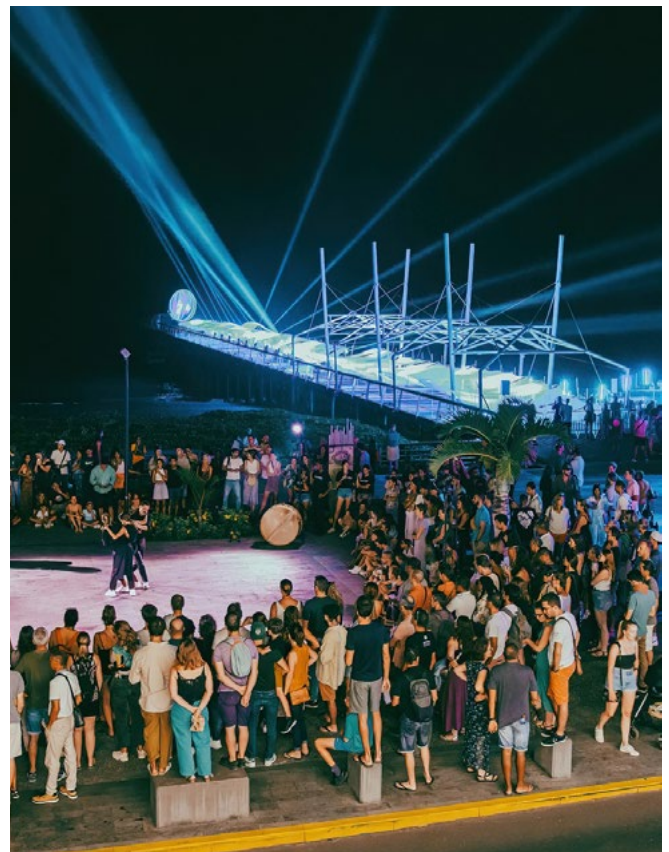


Par ailleurs, en faveur de l'art et des associations, 2023 aura encore été une année engagée !

CBo Territoria Mécène du Fonds « RÉUNION DES TALENTS » pour la promotion de l'excellence réunionnaise et le rayonnement de l'île à travers l'art.

Focus sur le festival Kromali, événement de Réunion Métis Association

Dans le cadre de la convention de Mécénat avec l'association Réunion Métis, CBo Territoria en tant que Mécène a contribué cette année à la 3^{ème} édition du Festival de création contemporaine de La Réunion « Kromali ». Cet événement culturel a pour objectif de réécrire et redessiner le « Vivre Ensemble ». C'est une invitation à célébrer les talents réunionnais en s'immergeant dans un univers artistique complet (installations artistiques, street art, concerts et performances, le tout sur le thème du « lien »). Ainsi, durant 3 jours, plus de 140 artistes se sont exprimés sur le front de mer de la ville de Saint-Paul. Cette expérience artistique est gratuite et ouverte à tous.



Kromali - décembre 2023 à Saint-Paul

Réunion Métis
association



2.5.3. Permettre une première expérience en entreprise

L'entreprise prend régulièrement des apprentis afin de leur permettre de se forger une première expérience dans les métiers de l'immobilier.

Par ailleurs, depuis 2021, dans le cadre de nos opérations immobilières, nous avons commencé à intégrer une **clause sociale d'insertion par l'activité économique** dans les marchés travaux. Les entreprises doivent s'engager à réserver des heures de travail pour l'exécution du marché à des personnes rencontrant des difficultés sociales ou professionnelles particulières.

Cela peut déboucher parfois sur des embauches en CDI, comme cela a été le cas en 2022 : 2 personnes en situation d'insertion ont été recrutées en CDI par une entreprise locale de gros-œuvre qui était sur le marché travaux.



Objectif Impact Péi 2030 : généraliser cette clause à toutes les futures opérations du Groupe CBo Territoria

2.6.

UNE ORGANISATION RÉSILIENTE AVEC LES MEILLEURES PRATIQUES RSE

2.6.1. De bonnes pratiques de gouvernance

De manière générale, la bonne gouvernance de l'entreprise et de la contribution de toutes les Parties Prenantes se reflètent au travers de divers comités (d'investissements, opérationnels, de direction ou encore les comités exécutif) et l'application du code Middlednext.

Le Conseil d'administration s'est réuni 6 fois en 2023, dont 2 fois pour l'arrêté des comptes semestriels et annuels. Le Conseil est constitué de 44% d'administrateurs indépendants (selon les critères d'indépendance du Code Middlednext) et il respecte parfaitement le critère de parité de 40% de femmes minimum étant constitué de 4 femmes et de 5 hommes.

Il dispose de deux comités : un Comité des Nominations, des Rémunérations et de la Gouvernance et un Comité d'Audit.

Enfin, pour associer pleinement l'ensemble du personnel à la conduite de l'entreprise, la Direction Générale présente les résultats annuels à l'ensemble du personnel, ainsi que les axes stratégiques et l'ambition du Groupe en termes de RSE.

2023 : afin de se conformer aux meilleures pratiques sur les sujets liés à l'éthique et l'intégrité, le Groupe a décidé de mettre en place un dispositif d'alerte.

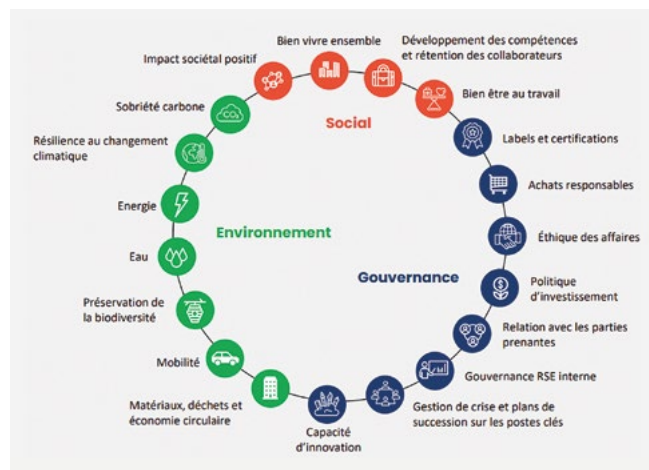
2.6.2. Structuration de la gouvernance RSE

Le Conseil d'administration traite le sujet de la RSE a minima une fois par an en Conseil.

A noter qu'un administrateur est membre de la fondation PALLADIO. Créée en 2008, sous l'égide de la Fondation de France, autour de l'enjeu majeur du 21^{ème} siècle qu'est la construction de la Ville et des lieux de vie, cette fondation mobilise et rassemble tous les secteurs et métiers concernés par la problématique immobilière et urbaine (aménagement, construction, énergie, transport...), les pouvoirs publics, le monde associatif, les chercheurs et médias.

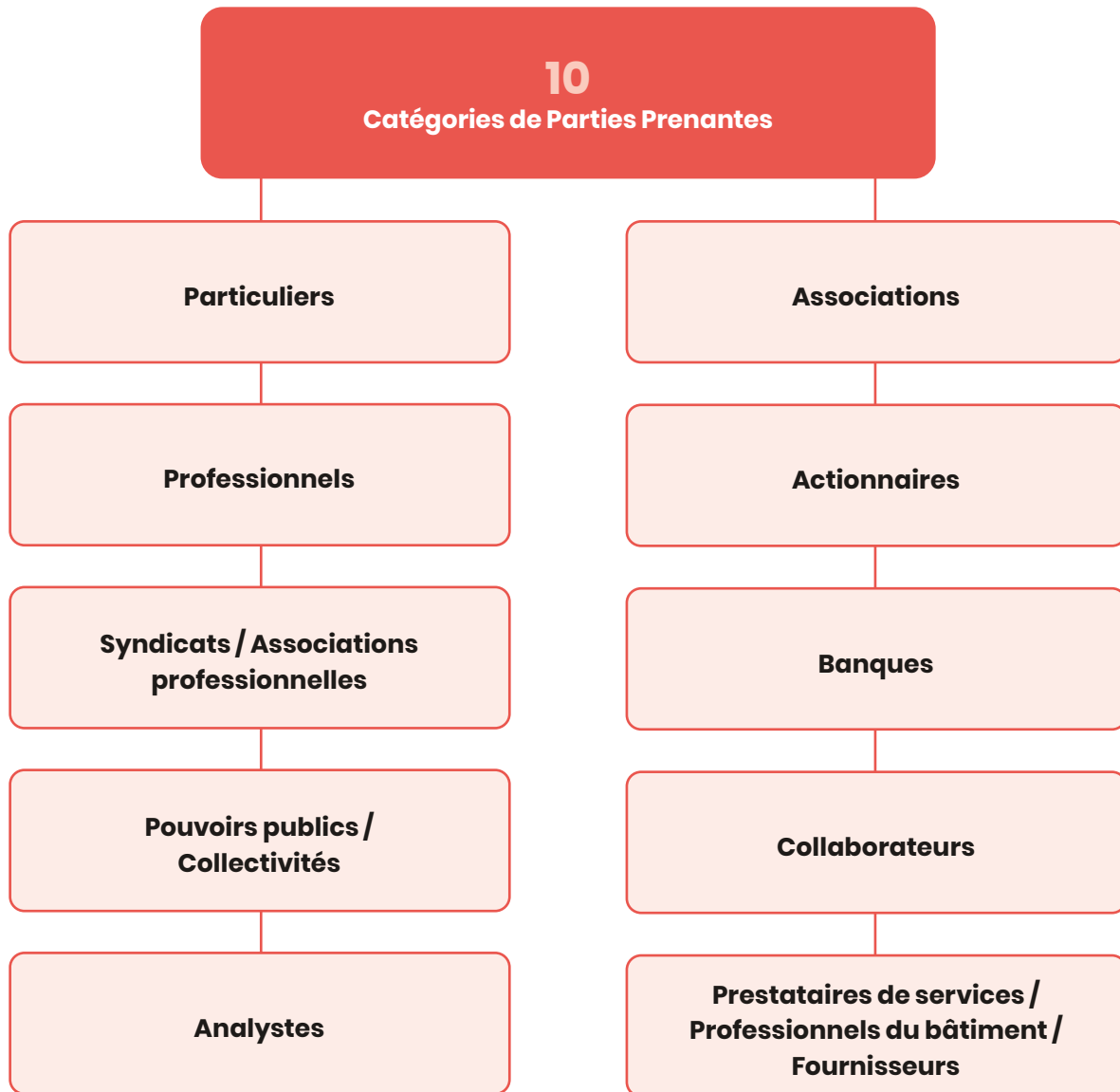
La Secrétaire Générale est en charge de la déclinaison de la stratégie RSE, préalablement validée par le Conseil, en coordination avec les directions opérationnelles.

En 2023, le Groupe a souhaité ouvrir le dialogue avec l'ensemble de ses Parties Prenantes autour de 19 enjeux afin d'élaborer sa matrice de matérialité et ainsi affiner de manière pertinente sa démarche RSE.



**Objectif Impact Péi 2030 :
labélisation AFNOR «
Engagé RSE »**





2.7

RAPPORT D'ASSURANCE MODÉRÉE DE L'UN DES COMMISSAIRES AUX COMPTES SUR LA VÉRIFICATION D'UNE SÉLECTION D'INFORMATIONS SOCIALES ET ENVIRONNEMENTALES

Deloitte & Associés

6, place de la Pyramide
92908 Paris-La Défense Cedex
S.A.S. au capital de € 2 188 160
572 028 041 R.C.S. Nanterre
Commissaire aux Comptes
Membre de la Compagnie Régionale de
Versailles et du Centre

Exercice clos le 31 décembre 2023

A l'attention de la direction générale,

■ Opinion

En notre qualité de commissaire aux comptes de CBo Territoria SA (ci-après la « Société ») et à la suite de la demande qui nous a été faite, nous avons effectué un examen visant à nous permettre d'exprimer une assurance modérée sur les informations sociales et environnementales sélectionnées par la Société (ci-après « les Informations ») et présentées au sein du Rapport RSE établi au titre de l'exercice clos le 31 décembre 2023.

■ Conclusion

Sur la base des procédures que nous avons mises en œuvre, telles que décrites dans la partie « Nature et étendue des travaux », et des éléments que nous avons collectés, nous n'avons pas relevé d'anomalie significative de nature à remettre en cause le fait que les Informations ont été établies conformément aux procédures utilisées par la Société (ci-après le « Référentiel »).

■ Préparation des Informations

L'absence de cadre de référence généralement accepté et communément utilisé ou de pratiques établies sur lesquels s'appuyer pour évaluer et mesurer les Informations permet d'utiliser des techniques de mesure différentes, mais acceptables, pouvant affecter la comparabilité entre les entités et dans le temps.

Par conséquent, les Informations doivent être lues et comprises en se référant au Référentiel dont les éléments significatifs sont présentés au sein du Rapport RSE 2023 et disponibles sur le site internet ou sur demande au siège de la Société.

■ Limites inhérentes à la préparation des Informations

Les Informations peuvent être sujettes à une incertitude inhérente à l'état des connaissances scientifiques ou économiques et à la qualité des données externes utilisées. Certaines données sont sensibles aux options méthodologiques, hypothèses ou estimations retenues pour leur établissement et présentées au sein du Rapport RSE 2023.

■ Responsabilité de la Société

Il appartient à la Société :

- de sélectionner ou d'établir des critères et procédures appropriés pour élaborer le Référentiel ;
- d'établir les Informations conformément au Référentiel ;
- de mettre en place le contrôle interne qu'elle estime nécessaire à l'établissement des Informations ne comportant pas d'anomalies significatives, que celles-ci proviennent de fraudes ou résultent d'erreurs.

■ Responsabilité du commissaire aux comptes

La conclusion formulée dans le présent rapport porte sur les seules Informations et non sur l'ensemble du Rapport RSE 2023.

Il nous appartient, sur la base de nos travaux :

- d'exprimer une conclusion d'assurance modérée sur le fait que les Informations ont été établies conformément au Référentiel et ne comportent pas d'anomalies significatives, que celles-ci proviennent de fraudes ou résultent d'erreurs ;
- de formuler une conclusion indépendante, fondée sur les éléments probants que nous avons obtenus ;
- et de partager notre conclusion avec le management de la Société.

Comme il nous appartient de formuler une conclusion indépendante sur les Informations telles que préparées par la Société, nous ne sommes pas autorisés à être impliqués dans la préparation desdites Informations, car cela pourrait compromettre notre indépendance.

■ Dispositions réglementaires et doctrine professionnelle applicable

Nos travaux décrits ci-après ont été effectués conformément à la doctrine professionnelle de la Compagnie nationale des commissaires aux comptes et à la norme internationale ISAE 3000 (révisée) « Assurance Engagements other than Audits and Reviews of Historical Financial Information » de l'IAASB (International Auditing and Assurance Standards Board).

Indépendance et contrôle qualité

Notre indépendance est définie par les dispositions prévues à l'article L. 821-28 du code de commerce et le code de déontologie de la profession de commissaire aux comptes. Par ailleurs, nous avons mis en place un système de contrôle qualité qui comprend des politiques et des procédures documentées visant à assurer le respect des textes légaux et réglementaires applicables, des règles déontologiques et de la doctrine professionnelle de la Compagnie nationale des commissaires aux comptes relative à cette intervention.

■ Nature et étendue des travaux

Nous avons planifié et effectué nos travaux afin de nous permettre de formuler une conclusion d'assurance modérée sur les informations suivantes (les « Informations ») :

• Informations sociales quantitatives :

Répartition de l'effectif en ETP du groupe au 31 décembre 2023 ; Pourcentage de l'effectif du Groupe en CDI ; Comparaison des salaires moyens par CSP et sexe ; Nombre de jours ouvrés d'absence ; Taux d'absentéisme ; Nombre d'accidents du travail ; Nombre de jours calendaires d'arrêt pour accident du travail.

• Informations environnementales quantitatives :

Consommation d'eau du golf de Bassin Bleu en 2023 ; Consommation d'énergie des actifs élargis de CBo Territoria en 2023 (Cuves de la mare, Siège de CBO, Espace Mahot - Ilôt 37, Tamarins quartier, Lardy, Retail Park, Beauséjour Sport club, Golf du bassin bleu, GSSD mail) ; Déchets produits et taux de valorisation des déchets sur les opérations achevées en 2023 ;

Emissions d'équivalent CO₂ correspondant à la consommation électrique (scope 2), le transport aérien des employés, la consommation de carburants des véhicules de service et la construction immobilière (scope 3).

- Information qualitative : Section du rapport RSE 2023 «Être responsable dans l'aménagement de nos quartiers».

La nature, le calendrier et l'étendue des procédures mises en œuvre sur ces informations dépendent de notre jugement professionnel, y compris l'évaluation des risques d'anomalies significatives, que celles-ci résultent de fraudes ou d'erreurs.

Nous avons :

- apprécié le caractère approprié du Référentiel au regard de sa pertinence, son exhaustivité, sa fiabilité, sa neutralité et son caractère compréhensible ;
- vérifié la mise en place d'un processus de collecte, de compilation, de traitement et de contrôle visant à l'exhaustivité et à la cohérence des Informations ;
- mené des entretiens auprès des directions concernées au siège de la Société et auprès d'une sélection d'entités contributrices afin d'analyser le déploiement et l'application du Référentiel.
- mis en œuvre des procédures analytiques consistant à vérifier les calculs effectués et la correcte consolidation des données collectées et la cohérence de leurs évolutions ;
- mené des tests de détail sur la base de sondages, réalisés au niveau d'une sélection d'entités représentatives que nous avons sélectionnées, consistant à vérifier la correcte application des définitions et procédures et à rapprocher les données des pièces justificatives. L'échantillon ainsi sélectionné couvre entre 28% et 100 % des données consolidées relatives aux Informations.

Nous estimons que les éléments que nous avons obtenus sont suffisants et appropriés pour fonder notre opinion. Les procédures mises en œuvre dans le cadre d'une assurance modérée sont moins étendues que celles requises pour une assurance raisonnable effectuée selon la doctrine professionnelle de la Compagnie nationale des commissaires aux comptes ; une assurance de niveau supérieur aurait nécessité des travaux de vérification plus étendus.

Fait à Saint-Denis de La Réunion
et à Paris - La Défense, le 11 avril 2024

L'un des commissaires aux comptes

Deloitte & Associés

Sylvain Durafour - Associé, Audit
Julien Rivals - Associé, Développement Durable

GOUVERNEMENT D'ENTREPRISE



SOMMAIRE

3 GOUVERNEMENT D'ENTREPRISE

3.1. CADRE DU RAPPORT ET CODE DE RÉFÉRENCE	86
3.2. COMPOSITION DU CONSEIL D'ADMINISTRATION	87
3.2.1. Mandats et fonctions exercés par les administrateurs	93
3.2.2. Conventions conclues entre un mandataire social ou un actionnaire détenant plus de 10 % des droits de vote et une société contrôlée (hors conventions courantes) (Article L.225-37-4 du Code de commerce)	96
3.2.3. Procédure d'évaluation des conventions courantes conclues à des conditions normales	96
3.2.4. Équité et respect de l'équilibre Hommes/Femmes à chaque niveau hiérarchique de l'entreprise	96
3.3. FONCTIONNEMENT DU CONSEIL D'ADMINISTRATION	96
3.3.1. Principes de fonctionnement	96
3.3.2. Missions	97
3.3.3. Attributions du Président du Conseil d'administration	97
3.3.4. Conditions de préparation des travaux du Conseil	97
3.3.5. Convocation des réunions du Conseil	97
3.3.6. Tenue des réunions du Conseil	97
3.3.7. Prévention et gestion des conflits d'intérêts	99
3.3.8. Examen des votes négatifs en vue de l'Assemblée générale suivante	99
3.3.9. Comités spécialisés du Conseil d'administration	99
3.3.10. Pouvoirs du Directeur Général	102
3.4. INFORMATION SUR LES DIRIGEANTS	103
3.4.1. Modalités d'exercice de la Direction Générale	103
3.4.2. Rémunération des dirigeants et mandataires sociaux	103
3.4.3. Informations visées au I de l'article L.22-10-9 du Code de commerce pour chaque mandataire social de la société (11 ^{ème} résolution de l'Assemblée générale du 2 mai 2024)	106
3.4.4. Éléments fixes, variables et exceptionnels composant la rémunération totale et les avantages de toute nature versés au cours de l'exercice écoulé ou attribués au titre de l'exercice écoulé aux dirigeants mandataires sociaux	111
3.5. DÉLÉGATIONS EN MATIÈRE D'AUGMENTATION DE CAPITAL	113
3.6. MODALITÉS PARTICULIÈRES DE PARTICIPATION DES ACTIONNAIRES À L'ASSEMBLÉE GÉNÉRALE	114
3.7. ÉLÉMENTS SUSCEPTIBLES D'AVOIR UNE INCIDENCE EN PÉRIODE D'OFFRE PUBLIQUE	114
3.8. RAPPORT SPÉCIAL DES COMMISSAIRES AUX COMPTES SUR LES CONVENTIONS RÉGLEMENTÉES	115

3.1. CADRE DU RAPPORT ET CODE DE RÉFÉRENCE

Le présent rapport, conformément aux dispositions de l'article L. 225-37 du Code de commerce, a été rédigé sous la responsabilité du Conseil d'administration, sur la base d'informations fournies par la Direction Générale, issues de travaux menés par un groupe de travail qui réunit des représentants de la Direction Financière, du secrétaire du Conseil d'administration et du service des Ressources Humaines de la société. Il a été soumis préalablement à l'examen du Comité des Nominations, Rémunérations et de la Gouvernance et à l'approbation du Conseil d'administration lors de sa séance du 6 mars 2024 et transmis aux commissaires aux comptes.

En matière de code de gouvernement d'entreprise, notre société se réfère au code Middlednext de septembre 2016, mis à jour en septembre 2021, disponible sur le site de Middlednext (www.middlednext.com), ci-après le « Code de référence ». Le Conseil d'administration déclare avoir notamment pris connaissance dans sa séance du 6 mars 2024, des éléments présentés dans la rubrique « points de vigilance » de ce Code. Le règlement intérieur du Conseil d'administration (dont la version révisée a été adoptée par le Conseil d'administration du 13 janvier 2022) avait été mis à jour en conséquence de la révision du Code Middlednext.

■ Recommandations du code Middlednext écartées

Il est précisé que les Conseils d'administration du 13 janvier 2022 et 20 mars 2023 n'ont pas souhaité mettre en place un plan de formation triennal pour les administrateurs. Il privilégie les demandes spontanées de formation pour les étudier et y donner suite. Le Conseil d'administration du 6 mars 2024 a confirmé la reconduction de ce process.

Par ailleurs, généralement le Groupe n'a pas recours à d'autres services des commissaires aux comptes que la certification des comptes à l'exception de la mission de vérification des informations extra-financières publiées dans le rapport de gestion (rapport RSE) confiée à Deloitte, l'un de nos commissaires aux comptes.

Ces 2 missions sont en effet distinctes et menées par des services différents spécialisés dans leur domaine d'expertise, permettant ainsi de limiter les éventuels risques de conflits d'intérêts.

Le code Middlednext recommande la présence physique des administrateurs aux réunions du Conseil d'administration. CBo Territoria ayant son siège social à La Réunion, à 11 000 kms de la métropole et la moitié des administrateurs résidant en métropole, par souci de sobriété énergétique, la présence physique est privilégiée au Conseil arrêtant les comptes annuels ainsi qu'au séminaire stratégique (étant précisé que les administrateurs qui participent à la réunion par des moyens de visioconférence ou de télécommunication aux réunions du Conseil arrêtant les comptes annuels, les comptes consolidés et le rapport de gestion ne sont pas réputés présents pour le calcul du quorum et de la majorité).

3.2. COMPOSITION DU CONSEIL D'ADMINISTRATION



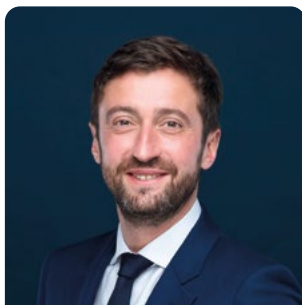
Eric Wuillai

Président du Conseil
d'administration



**Géraldine Neyret
Gleizes**

Directeur Général et
Administratrice



Mathieu Descout

Représentant permanent
d'HENDIGO



Jérôme Goblet

Administrateur



Guillemette Guilbaud

Représentante
permanente de TOLEFI



Jocelyne Ative

Administratrice
indépendante



Guy Dupont

Administrateur
indépendant



Jérôme Isautier

Administrateur
indépendant



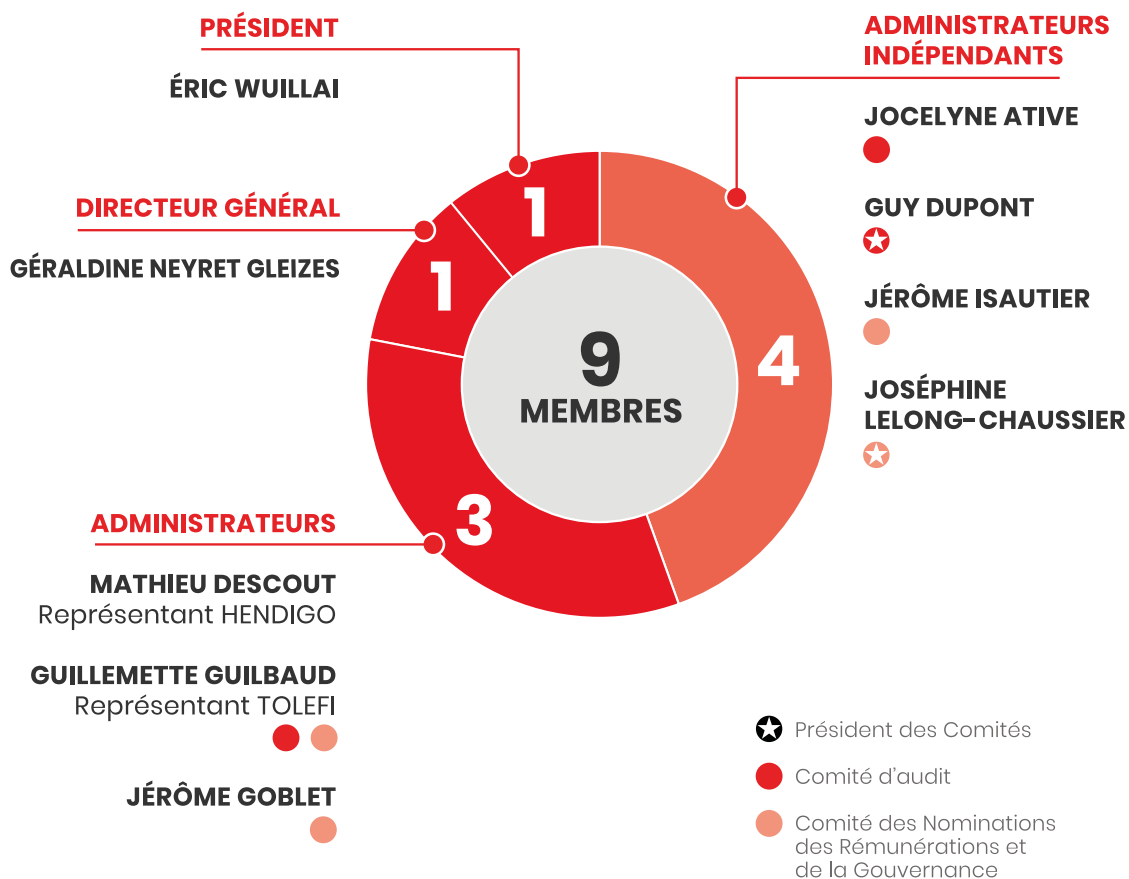
**Joséphine Lelong
Chaussier**

Administratrice
indépendante
Administratrice référente



Harold Cazal

Censeur



Chiffres clés 2023



L'équilibre dans la représentation en son sein des hommes et des femmes et dans la diversité des compétences est privilégié par le Conseil d'administration.

Tous les membres du Conseil doivent avoir une expérience approfondie et diversifiée du monde de l'entreprise et des marchés internationaux. Ils doivent consacrer à leurs fonctions le temps et l'attention nécessaires. Ils doivent agir en toutes circonstances dans l'intérêt social du Groupe.

Le Conseil d'administration se composait au 31 décembre 2023 de neuf administrateurs et un censeur, de différents profils et qui lui apportent des expériences complémentaires :

Nom prénom, titre ou fonction	Age à la date du 6/03/24	Indépendance	Première nomination	Echéance du mandat	Comité d'Audit	Comité des Nominations, Rémunérations et de la Gouvernance	Taux d'assiduité en Conseil	Expérience et expertise apportées
M. Eric Wuillai Président	68 ans	Non	Cooptation 27/08/2009 Ratification AG 03/06/2010	AG 2025	Non	Non	100%	Expertise immobilière, construction, urbanisme, société cotée
Mme Géraldine Neyret Gleizes Administratrice et Directeur Général	41 ans	Non	AG 07/06/2023	AG 2027	Non	Non	100%	Expertise immobilière, opérationnelle et managériale
Mme Jocelyne Ative Administratrice	58 ans	Oui	09/06/2021	AG 2024	Oui	Non	50%	Expertise financière, RSE
M. Guy Dupont Administrateur	79 ans	Oui	04/06/2004	AG 2025	Président	Non	100%	Expertise fiscalité Outre-mer, société cotée, Mayotte
M. Jérôme Goblet Administrateur	35 ans	Non	05/06/2013	AG 2027	Non	Oui	100%	Expertise immobilière, internationale, fonctions dirigeantes
Société HENDIGO Administratrice Représentée par M. Mathieu Descout	42 ans	Non	04/06/2014	AG 2024	Non	Non	17%	Expertise Immobilière, Internationale, RSE
M. Jérôme Isautier Administrateur	57 ans	Oui	12/06/2009	AG 2024	Non	Oui	100%	Expertise immobilière, internationale, fonctions dirigeantes
Société TOLEFI Administratrice Représentée par Mme Guillemette Guilbaud	59 ans	Non	08/06/2022	AG 2026	Oui	Oui	100%	Expertise financière et comptabilité, fiscalité Outre-mer
Mme Joséphine Lelong-Chaussier Administratrice référente	41 ans	Oui	08/06/2022	AG 2026	Non	Présidente	100%	Expertise en gouvernance, juridique, stratégie et M&A, RSE
Harold CAZAL Censeur	66 ans	Oui	Cooptation : 15/09/2017 Ratification : AG 06/06/2018	AG 2027	Non	Non	67%	Expertise immobilière et bonne connaissance du tissu économique local

Six administrateurs sont de nationalité française, un administrateur (M. Jérôme Goblet) est de nationalité belge ainsi que les sociétés Hendigo et Tolefi immatriculées en Belgique.

Les changements intervenus dans la composition du Conseil au cours du dernier exercice clos sont les suivants :

Nom de la personne concernée	Nature du changement	Date d'effet	Diversification dans la composition du Conseil
M. Eric Wuillai	Renouvellement des fonctions de Président du Conseil d'administration	08/06/2023	Expertise immobilière, construction, urbanisme Cooptation 27/08/2009 Ratification AG 03/06/2010
Mme Géraldine Neyret Gleizes	Nomination en qualité d'administratrice et Directeur Général	07/06/2023 08/06/2023	Expertise immobilière et internationale
M. Jérôme Goblet	Renouvellement en qualité d'administrateur	07/06/2023	Expertise immobilière et internationale
M. Harold CAZAL	Renouvellement en qualité de censeur	07/06/2023	Expertise immobilière
M. Mathieu Descout	Désignation en qualité de représentant permanent de la société HENDIGO en remplacement de Mme Delphine Merle	20/11/2023	Expertise immobilière et RSE

Les membres du Conseil d'administration sont pour la plupart des dirigeants d'entreprise exerçant dans différents secteurs d'activités (immobilier, commerces, finances, services...).

Conformément au Code Middlednext, les critères d'indépendance des administrateurs de CBO Territoria sont les suivants :

- ils ne sont pas salariés ni mandataires sociaux dirigeants de la société ou d'une société de son groupe et ne l'ont pas été au cours des cinq dernières années ;
- ils ne sont pas en relation d'affaires significative avec la société ou son groupe (client, fournisseur, concurrent, prestataire, créancier, banquier etc.) et ne l'ont pas été au cours des deux dernières années ;
- ils ne sont pas actionnaires de référence de la société ou ne détiennent pas un pourcentage de droit de vote significatif ;
- ils n'ont pas de relation de proximité ou de lien familial proche avec un mandataire social ou un actionnaire de référence ;
- ils n'ont pas été commissaires aux comptes de la société au cours des six dernières années.

Au regard de ces critères, M. Eric Wuillai, Président du Conseil d'administration, Mme Géraldine Neyret Gleizes, Directeur Général de la société, M. Jérôme Goblet, ayant un lien de parenté avec le dirigeant d'Hendigo, actionnaire de référence, la société Hendigo, représentée par M. Mathieu Descout et la société Tolefi, représentée par Mme Guillemette Guilbaud ne sont pas considérés comme indépendants.

Les administrateurs indépendants au 31 décembre 2023 étaient ainsi au nombre de quatre.

Le tableau ci-après présente la situation des administrateurs au regard des critères d'indépendance retenus par le Code Middlednext :

Critères d'indépendance	Jocelyne Ative	Guy Dupont	Jérôme Goblet	Hendigo	Jérôme Isautier	Joséphine Lelong-Chaussier	Géraldine Neyret Gleizes	Tolefi	Eric Wuillai
Ne pas être, ni avoir été au cours des 5 dernières années, salarié ou dirigeant mandataire de la société ou d'une société du groupe	X	X	X	X	X	X		X	
Ne pas être en relation d'affaires significative avec la société ou son groupe (client, fournisseur, concurrent, prestataire, créancier, banquier etc) et ne pas l'avoir été au cours des deux dernières années	X	X	X	X	X	X	X	X	X
Ne pas être un actionnaire de référence de la société ou ne pas détenir un pourcentage de droit de vote significatif	X	X			X	X	X		
Ne pas avoir de relation de proximité ou de lien familial proche avec un mandataire social ou un actionnaire de référence	X	X			X	X	X		
Ne pas avoir été commissaire aux comptes de l'entreprise au cours des 6 années précédentes	X	X	X	X	X	X	X	X	X
Administrateurs indépendants	X	X			X	X			

Les membres indépendants n'entretiennent aucune relation d'affaires significative avec la société.

La durée du mandat des administrateurs nommés par l'Assemblée générale est de quatre ans. Par exception et afin de permettre exclusivement la mise en œuvre ou le maintien de l'échelonnement des mandats, leur durée peut être de trois années.

Ces mandats viennent à échéance de manière échelonnée de la façon suivante : trois mandats viennent à échéance lors de l'Assemblée générale à tenir en 2024 appelée à statuer sur les comptes de l'exercice écoulé, deux mandats viennent à échéance lors de l'Assemblée générale à tenir en 2025 appelée à statuer sur les comptes de l'exercice écoulé, deux mandats viennent à échéance lors de l'Assemblée générale à tenir en 2026 appelée à statuer sur les comptes de l'exercice écoulé et trois mandats (deux mandats d'administrateur et un de censeur) viennent à échéance lors de l'Assemblée générale à tenir en 2027 appelée à statuer sur les comptes de l'exercice écoulé.

Chaque administrateur dispose au minimum de 100 actions CBo Territoria, comme le prévoient les statuts.

Le Conseil d'administration attache une importance particulière à l'équilibre de sa composition et celle de ses Comités, notamment en termes de diversité. Il s'appuie notamment sur les travaux du Comité des Nominations, des Rémunérations et de la Gouvernance qui propose, aussi souvent que les circonstances l'exigent, les évolutions souhaitables de la composition du Conseil d'administration et des Comités en fonction de la stratégie du groupe. Les travaux du Comité visent notamment à assurer la complémentarité des compétences des administrateurs et la diversité de leurs profils, à maintenir un taux d'indépendance du Conseil (au regard de la structure de gouvernance de la société et de l'actionnariat), à rechercher une représentation équilibrée des hommes et des femmes au conseil.

En effet, au 31 décembre 2023, le Conseil comptait parmi ses neuf membres (en ce non compris M. Harold CAZAL, censeur), quatre femmes (44 %), des professionnels expérimentés et reconnus dans leurs domaines d'activités respectifs, complémentaires et de dimension internationale.

Pour être plus efficient, le Comité des Nominations, des Rémunérations et de la Gouvernance a proposé au Conseil d'administration une grille de compétences qui permet de disposer d'un outil d'évaluation identique pour l'analyse des candidats au poste d'administrateur et d'un outil d'analyse de la composition du Conseil en fonction des besoins en compétences de la société.

Le Comité des Nominations, des Rémunérations et de la Gouvernance, dans sa séance du 29 février 2024, a examiné les compétences des administrateurs.

Il en ressort que toutes les thématiques abordées dans la grille de compétences sont couvertes par les membres du Conseil d'administration. Les compétences « fortes » sont :

- immobilier/hôtellerie, construction, urbanisme ;
- finance et comptabilité ;
- expérience ou développement à l'international ;
- stratégie et M&A ;
- gouvernance, rémunération et juridique ;
- Expérience sociétés cotées / fonctions dirigeantes.

Le Président du Conseil d'administration considère la composition du Conseil équilibrée et répond aux besoins actuels de la société. En fonction de la stratégie arrêtée et de l'évolution de CBo Territoria, la pondération des compétences utiles sera également amenée à évoluer.

En matière d'indépendance de ses membres, le Conseil a maintenu un bon taux d'administrateurs indépendants à 44 % (au 31 décembre 2023). S'agissant de l'objectif de diversité en termes d'âge, la fourchette d'âge se situe entre 35 ans et 79 ans et il n'y a qu'un seul administrateur en fonction âgé de plus de 70 ans. Compte tenu de l'ensemble de ces éléments, le Conseil d'administration a considéré que sa composition restait pleinement satisfaisante en 2023 au regard des critères de diversité pertinents. Il entend rester néanmoins attentif à l'examen de tous facteurs d'amélioration qui pourraient, à l'avenir, se révéler profitables au dynamisme du groupe.

Le Conseil d'administration est assisté d'un censeur :

- Le Conseil d'administration du 15 septembre 2017 a nommé M. Harold Cazal, en qualité de censeur. L'Assemblée générale du 6 juin 2018 a ratifié cette nomination, l'Assemblée générale du 8 juin 2023 a renouvelé le mandat pour une durée de quatre ans, venant à expiration à l'issue de la réunion de l'Assemblée générale tenue dans l'année 2027 appelée à statuer sur les comptes de l'exercice écoulé.

Le censeur est chargé de veiller à la stricte application des statuts et prend part aux délibérations du Conseil d'administration avec voix consultative. Il peut présenter ses observations au Conseil d'administration lorsqu'il le juge opportun.

Le Directeur Général est assisté par un Comité de direction composé fin 2023 de la Secrétaire Générale, de la Directrice Administrative et Financière et de quatre autres directeurs de service.

La société recherche une représentation équilibrée des femmes et des hommes au sein du Comité de direction mais compte tenu de la taille de la société, il n'a pas été formalisé à ce stade de règles détaillées quant à la politique de diversité appliquée aux membres du Comité de direction. Il convient de noter que la composition actuelle s'inscrit dans une diversité au regard de certains critères (différentes tranches d'âge sont concernées, le genre - 3 Hommes et 4 Femmes - ou les qualifications et l'expérience professionnelle).

3.2.1. Mandats et fonctions exercés par les administrateurs

Au jour de l'établissement du présent rapport, le Conseil d'administration est formé de neuf membres.

A la connaissance de la société, les mandats et fonctions détenus par les administrateurs de CBo Territoria SA au cours de l'exercice 2023 sont les suivants :

Eric Wuillai (Président du Conseil d'administration)

Premier mandat : Conseil d'administration du 27 août 2009 (ratification par l'Assemblée générale du 3 juin 2010)

Date d'échéance du mandat : Assemblée générale à tenir en 2025, appelée à statuer sur les comptes de l'exercice écoulé

Président du Conseil d'administration	CBo Territoria SA (société cotée sur Euronext Paris, France)
Président	SANERA SAS (hors groupe, France) WUIMIN SASU (hors groupe, France)
Gérant	SCI ELMATA (hors groupe, France)

Géraldine Neyret Gleizes (Directeur Général)

Premier mandat : nommée en qualité d'administrateur par l'Assemblée générale du 7 juin 2023 et par le Conseil d'administration du 8 juin 2023 en qualité de Directeur Général

Date d'échéance du mandat : Assemblée générale à tenir en 2027, appelée à statuer sur les comptes de l'exercice écoulé

Directeur Général	CBo Territoria SA (société cotée sur Euronext Paris, France), elle-même représentante de 62 filiales (SAS SCI SCCV)
-------------------	--

Jocelyne Ative (Administratrice indépendante)

Premier mandat : Assemblée générale du 9 juin 2021

Date d'échéance du mandat : Assemblée générale à tenir en 2024, appelée à statuer sur les comptes de l'exercice écoulé

Membre du Comité d'Audit de CBo Territoria SA	
Présidente Directrice Générale	HDM Audit
Administratrice	HDM Développement
Directrice Générale	HDM SAS
Gérante	HDM Réunion Audit SARL Zirondelle

Ces sociétés domiciliées en France n'appartiennent pas au groupe CBo Territoria.

Guy Dupont (Administrateur indépendant)

Premier mandat : Assemblée générale du 4 juin 2004

Date d'échéance du mandat : Assemblée générale à tenir en 2025, appelée à statuer sur les comptes de l'exercice écoulé

Président du Comité d'Audit de CBo Territoria SA	
Président	SCI Orion
Administrateur	AFD-COM Groupe Caillé SA Sapmer SA ART SA GVS SAS

Ces sociétés domiciliées en France n'appartiennent pas au groupe CBo Territoria.

Jérôme Goblet (Administrateur)

Premier mandat : Assemblée générale du 5 juin 2013

Date d'échéance du mandat : Assemblée générale à tenir en 2027, appelée à statuer sur les comptes de l'exercice écoulé

Membre du Comité des Nominations, des Rémunérations et de la Gouvernance de CBo Territoria SA

Président.....	Tolefi Promotions SAS (France) Tolefi Promotions Participations SAS (France) Oppidum Patrimonial (France)
Directeur Général.....	Tolefi France SA (France) Tolefi Ar Mor (France)
Gérant.....	Cartesiana SPRL (Belgique)
Administrateur.....	Tolefi France SA (France)

Ces sociétés n'appartiennent pas au groupe CBo Territoria.

HENDIGO (Administrateur)

Représentée par M. Mathieu Descout (Conseil d'administration du 20 novembre 2023)

Premier mandat : Assemblée générale du 4 juin 2014

Date d'échéance du mandat : Assemblée générale à tenir en 2024, appelée à statuer sur les comptes de l'exercice écoulé

Mandat et fonctions d'Hendigo..... Néant

Mandats et fonctions du représentant permanent :

Directeur Général.....	Novaxia Investissement, elle-même représentante légale de 193 filiales
Président.....	Holding Novaxia ISF 2015
Gérant.....	Novaxia Immo Avenir Novaxia Immo Opportunité 6
Membre du directoire.....	Novaxia Investissement

Mandats et fonctions de Mme Delphine Merle, représentant permanent d'HENDIGO jusqu'au 20 novembre 2023 :

Présidente.....	4M Capital SAS Rosewood Capital SAS
-----------------	--

Ces sociétés domiciliées en France n'appartiennent pas au groupe CBo Territoria.

Jérôme Isautier (Administrateur indépendant)

Premier mandat : Assemblée générale du 12 juin 2009

Date d'échéance du mandat : Assemblée générale à tenir en 2024, appelée à statuer sur les comptes de l'exercice écoulé

Membre du Comité des Nominations, des Rémunérations et de la Gouvernance de CBo Territoria SA

Président Directeur Général.....	Etablissements Isautier SA
Gérant.....	Immobilière d'Estretfonds SARL SOREC SCI Foncière de Terre Rouge SCI Foncière Groupe Isautier SCI Enersud SCI Les Vitrines du Sud SCI
Administrateur.....	Sodico SA Rhums Réunion GIE

Ces sociétés domiciliées en France n'appartiennent pas au groupe CBo Territoria.

Joséphine Lelong-Chaussier (Administratrice indépendante et Administratrice référente)

Premier mandat : Assemblée générale du 8 juin 2022

Date d'échéance du mandat : Assemblée générale à tenir en 2026, appelée à statuer sur les comptes de l'exercice écoulé

Présidente du Comité des Nominations, des Rémunérations et de la Gouvernance de CBo Territoria SA
 Directrice juridique Groupe Covivio (société cotée sur Euronext Paris)
 Membre du conseil de surveillance Covivio Hôtels
 Représentante permanente Covivio Participations
 Administratrice Office CB21 (SPICCAV)
 Lycée Louis Pasteur - Neuilly-sur-Seine
 OPCI B2 Hotel Invest

Ces sociétés domiciliées en France n'appartiennent pas au groupe CBo Territoria.

**TOLEFI (Administrateur)
 Représentée par Mme Guillemette Guilbaud**

Premier mandat : Assemblée générale du 8 juin 2022

Date d'échéance du mandat : Assemblée générale à tenir en 2026, appelée à statuer sur les comptes de l'exercice écoulé

Membre du Comité d'Audit de CBo Territoria SA
 Membre du Comité des Nominations, des Rémunérations et de la Gouvernance de CBo Territoria SA
 Mandats et fonctions de Tolefi
 Administrateur délégué SG Holding SA
 ESSEGE SA
 SG Immofin SA
 Green Holding SA
 Carbobois SA
 Bioway Holding SA
 Levasseur SA
 Tofeli Wellington SA
 Hendigo SA
 Green Real Estate SA
 Haras des Isas SA
 Tolefi Chatelineau SA
 BSM SA

Mandats et fonctions du représentant permanent :

Associée gérante Sigée Finance SARL
 SCI du domaine de la Garenne

Ces sociétés n'appartiennent pas au groupe CBo Territoria.

3.2.2. Conventions conclues entre un mandataire social ou un actionnaire détenant plus de 10 % des droits de vote et une société contrôlée (hors conventions courantes) (Article L.225-37-4 du Code de commerce)

Néant.

3.2.3. Procédure d'évaluation des conventions courantes conclues à des conditions normales

Conformément aux dispositions de l'article L. 22-10-12 du Code de commerce, une procédure permettant d'évaluer régulièrement si les conventions portant sur des opérations courantes et conclues à des conditions normales remplissent bien ces conditions, a été arrêtée par le Conseil d'administration du 22 mars 2021.

La Direction Financière de la société est informée de toute convention susceptible d'intervenir entre la société et un Intéressé préalablement à sa conclusion, sauf s'il s'agit d'une convention conclue entre la société et l'une de ses filiales à 100% ou s'il s'agit d'une convention présumée libre. Leur qualification est effectuée par la Direction Financière sur la base de vérifications.

Le Conseil d'administration du 6 mars 2024 a procédé à la revue des conventions courantes sur la base de

la charte interne sur les conventions réglementées et libres arrêtée par le Conseil du 22 mars 2021. Aucune convention courante n'a été portée à la connaissance de la Direction financière sur l'exercice 2023.

3.2.4. Équité et respect de l'équilibre Hommes/Femmes à chaque niveau hiérarchique de l'entreprise

Le Conseil d'administration du 20 novembre 2023 a examiné les trois politiques de diversité au sein de la société :

- politique en matière d'égalité professionnelle et salariale ;
- mixité au sein des instances dirigeantes ;
- politique de diversité appliquée aux membres du Conseil d'administration,

et a émis une recommandation favorable sur ces trois politiques.

Ce Conseil d'administration a confirmé une absence de disparité qui serait liée au genre des salariés, que ce soit en termes de rémunération ou de formation. Il a vérifié également que l'équilibre Femmes/Hommes et l'équité à chaque niveau hiérarchique étaient respectés. La diversité des salariés de CBo Territoria reflète la diversité de la population réunionnaise et traduit concrètement la politique de lutte contre les discriminations (raciale, sexuelle, religieuse, handicap et maladie...), informelle mais concrète de CBo Territoria.

Chaque salarié passe un entretien annuel d'évaluation en début d'année et un entretien professionnel tous les deux ans. Le Service RH compile l'ensemble des données et une analyse « ligne par ligne » de tous les postes est effectué avec le Comité de direction afin de s'assurer qu'il n'y a pas d'anomalies de salaires entre les Femmes et les Hommes, de mettre en place les formations pour l'année à venir et détecter les hauts potentiels.

3.3. FONCTIONNEMENT DU CONSEIL D'ADMINISTRATION

3.3.1. Principes de fonctionnement

Le Conseil d'administration s'est doté en 2011 d'un règlement intérieur définissant les modalités d'organisation et de fonctionnement du Conseil d'administration en complément des dispositions légales et statutaires en vigueur. Le Conseil d'administration du 15 septembre 2017, du 11 septembre 2020 et du 13 janvier 2022 a procédé à une mise à jour du règlement intérieur.

Le règlement intérieur est mis en ligne sur le site internet de la société, rubrique Finance – Informations réglementées – Prospectus et autres documents.

Chaque membre du Conseil est individuellement tenu au respect du règlement intérieur.

3.3.2. Missions

Le Conseil d'administration détermine et revoit régulièrement, sur proposition du Directeur Général, la stratégie et les orientations de l'activité du Groupe et veille à leur mise en œuvre, conformément à son intérêt social, en prenant en considération les enjeux sociaux et environnementaux, culturels et sportifs de son activité. Il se réunit au moins une fois par an sous forme de comité RSE.

Il définit la politique de communication financière et en matière de RSE de la société.

Il veille également à la qualité de l'information fournie aux actionnaires ainsi qu'aux marchés financiers.

Le Conseil d'administration examine chaque année le budget annuel et périodiquement (2 fois par an), et se réunit en séminaire annuellement sur le plan stratégique à moyen terme. Il délibère préalablement sur toute opération qui se situerait en dehors de la stratégie annoncée ou qui serait susceptible de l'affecter significativement et de modifier de façon importante la structure financière de la société.

3.3.3. Attributions du Président du Conseil d'administration

Le Président organise et dirige les travaux du Conseil d'administration, dont il rend compte à l'Assemblée générale, et met en œuvre ses décisions. Il veille au bon fonctionnement des organes de la société et s'assure que les administrateurs sont en mesure de remplir leur mission.

Par ailleurs, le Président du Conseil non exécutif, se voit également confier les missions complémentaires suivantes :

- représentation et relation avec :
 - les pouvoirs publics, les autorités institutionnelles nationales ou internationales et plus généralement ;
 - les acteurs de l'économie ;
 - les grands clients ou partenaires du groupe tant au plan national qu'international ;
 - les actionnaires de la société (dialogue actionnarial, rencontre avec les actionnaires qui le demandent dans le respect de l'égalité d'information des actionnaires).
- toute autre mission complémentaire que le Conseil d'administration déciderait de lui confier spécifiquement ;
- prévention et gestions des conflits d'intérêts (si de tels conflits existent, le Président du Conseil devra notamment s'assurer que les personnes concernées soit se sont abstenues, soit ont quitté la salle afin d'éviter toute influence sur la prise de décision).

3.3.4. Conditions de préparation des travaux du Conseil

Chaque membre du Conseil doit s'assurer qu'il a obtenu toutes les informations nécessaires et en temps suffisant sur les sujets qui seront évoqués lors des réunions.

Il est fourni aux administrateurs, en un délai suffisant, toute information nécessaire entre les réunions du Conseil lorsque l'actualité le justifie.

Chaque fois qu'un membre du Conseil en a fait la demande, le Président lui a communiqué dans la mesure du possible, les informations et documents complémentaires dont il souhaitait disposer.

Le Président du Conseil d'administration est tenu de s'assurer que les administrateurs sont en mesure de remplir leur mission et de répondre à la demande dans un délai de huit jours.

Toute difficulté rencontrée dans l'exercice de ce droit est soumise au Conseil d'administration. Tel est le cas, en particulier, lorsque le Président ne répond pas favorablement aux demandes d'un administrateur et que celui-ci tient la ou les raisons invoquées pour injustifiées ou lorsque le Président n'a pas fait connaître sa réponse dans le délai susmentionné.

3.3.5. Convocation des réunions du Conseil

Les administrateurs sont convoqués aux séances du Conseil d'administration par tous moyens au moins quatorze jours avant chaque réunion, sauf circonstances exceptionnelles. Les éléments du dossier de Conseil sont transmis par email 4 jours avant la séance. Ces éléments, sous la direction du Directeur Général, sont préparés suivant les thématiques, soit par le secrétariat général ou la direction administrative et financière.

3.3.6. Tenue des réunions du Conseil

Le Conseil d'administration se réunit au moins 4 fois par an, dont deux fois pour l'arrêté des comptes semestriels et annuels.

En dehors de l'approbation des résultats annuels et du séminaire stratégique (qui se tiennent en présentiel cf. explain), compte tenu de la distance entre le Siège Social à La Réunion et la Métropole, le Conseil privilégie la présence physique pour les administrateurs locaux (réunionnais si le Conseil se tient à La Réunion et métropole si le Conseil se tient à Paris) et la visioconférence pour les autres.

Au cours de l'exercice 2023, les convocations, intégrant l'ordre du jour de la réunion, ont été adressées par écrit 14 jours au moins à l'avance.

Les réunions se sont donc tenues principalement en visioconférence, avec la possibilité pour les administrateurs résidents à La Réunion, de participer au Conseil au siège social à La Mare, 97438 Sainte-Marie.

Le Conseil s'est réuni 6 fois en 2023 :

- le 20 mars 2023,
- le 12 avril 2023,
- le 15 mai 2023,
- le 8 juin 2023,
- le 11 septembre 2023,
- le 20 novembre 2023.

Les réunions se font en présence du Président du Conseil et du Directeur Général, hormis les décisions relatives à leur rémunération. Le Conseil s'est réuni hors la présence du Président Directeur Général lors de sa réunion du 20 mars 2023, lors de l'examen de sa rémunération.

Sur cette période, le taux de présence des administrateurs aux réunions du Conseil est de 82% (contre 87% l'an passé).

Le Conseil a procédé à une évaluation formelle de son fonctionnement et de celui de ses Comités lors du Conseil d'administration du 20 novembre 2023. Cette évaluation a été établie sur la base d'un questionnaire adressé à l'ensemble des administrateurs et censeur. Le questionnaire portait sur le rôle et les missions du Conseil, sur les modalités de son fonctionnement, sur le rôle et les missions des Comités spécialisés. Les administrateurs et censeur ont confirmé leur appréciation de la gouvernance de la société, en rappelant que la dissociation des fonctions de Président et Directeur Général a bien fonctionné depuis sa mise en place en juin 2023. Ils jugent le fonctionnement du Conseil (qualité de l'organisation, contenu des débats) très satisfaisant.

Les réunions du Conseil en 2023 ont porté essentiellement sur les points suivants :

- arrêté des comptes sociaux de l'exercice clos le 31 décembre 2022 ;
- arrêté des comptes consolidés de l'exercice clos le 31 décembre 2022 ;
- examen et arrêté des comptes consolidés au 30 juin 2023 ;
- validation du Budget 2023 ;
- politique RSE du groupe CBo Territoria ;
- modalité d'exercice de la direction générale avec proposition de dissociation des fonctions de Président du Conseil d'administration et de Directeur Général ;
- confirmation de Monsieur Eric Wuillai dans ses fonctions de Président du Conseil d'administration, fixation de la durée de son mandat, de ses pouvoirs et de sa rémunération ;
- désignation de Mme Géraldine Neyret Gleizes aux fonctions de Directeur Général, fixation de la durée de son mandat, de ses pouvoirs et de sa rémunération ;
- composition des Comités (suite renouvellement des mandats en AG) ;
- attribution d'actions gratuites au personnel ;

- préparation et convocation de l'Assemblée générale annuelle - Adoption des rapports ;
- revue des conflits d'intérêts et de l'indépendance des membres ;
- revue des conventions courantes et réglementées ;
- autoévaluation du Conseil ;
- politique de la société en matière d'égalité professionnelle et salariale ;
- cartographie des risques ;
- principe d'une émission d'ORNANE 2023 par placement privé conformément à la délégation consentie par l'Assemblée générale mixte du 8 juin 2022 (22^{ème} résolution) ;
- projets immobiliers ;
- trésorerie (gestion prévisionnelle à 18 mois).

■ Procès-verbaux des réunions

Les procès-verbaux des réunions du Conseil d'administration sont établis à l'issue de chaque réunion et communiqués à tous les administrateurs. Ils sont soumis à leur approbation lors de la prochaine réunion du Conseil.

■ Consultation écrite

Conformément à l'article 21 des statuts, les décisions relevant des attributions propres du Conseil d'administration prévues par la réglementation peuvent être prises par consultation écrite des membres du Conseil.

Dans ce cas, les membres du Conseil sont appelés, à la demande du Président du Conseil, à se prononcer par tout moyen écrit sur la décision qui leur a été adressée et ce, dans les trois (3) jours ouvrés (ou moins selon l'urgence du dossier) suivant l'envoi de celle-ci.

Les documents nécessaires à la prise de décision des membres sont mis à leur disposition par tous moyens.

A défaut d'avoir répondu par écrit au Président du Conseil, à la consultation dans ce délai et conformément aux modalités prévues dans la demande, ils seront réputés absents et ne pas avoir participé à la décision.

La décision ne peut être adoptée que si la moitié au moins des membres du Conseil ont participé à la consultation écrite, et qu'à la majorité des membres participant à cette consultation.

Le Président du Conseil est réputé présider la consultation écrite et a donc voix prépondérante en cas de partage.

Un procès-verbal des décisions prises par consultation écrite est dressé et soumis au Conseil d'administration pour approbation.

3.3.7. Prévention et gestion des conflits d'intérêts

Concernant la prévention et la gestion des conflits d'intérêts, le Conseil d'administration du 5 décembre 2022 a nommé Mme Joséphine Lelong-Chaussier, administrateur référent. Elle assure une mission particulière de vigilance dans le domaine des conflits d'intérêts et est notamment le garant de la bonne marche de la procédure de déclarations d'intérêts.

Ainsi au début de chaque Conseil d'administration, l'administrateur référent demande systématiquement et explicitement à l'ensemble des membres présents de confirmer l'absence ou de révéler les éventuels conflits d'intérêt les concernant ainsi qu'aux dirigeants de la société assistant au Conseil.

L'article 5 du règlement intérieur du Conseil d'administration a été mis à jour par le Conseil d'administration du 13 janvier 2022 et prévoit notamment que :

Dans une situation laissant apparaître ou pouvant laisser apparaître un conflit entre l'intérêt social et son intérêt personnel direct ou indirect ou l'intérêt de l'actionnaire ou du groupe d'actionnaires qu'il représente, l'administrateur concerné doit :

- en informer, dès qu'il en a connaissance, l'Administrateur Référent visé à l'article 7 du règlement intérieur du Conseil d'administration et le Président du Conseil d'administration, en délivrant un exposé clair des motifs, le cas échéant pour que le Conseil en débattenne.

Cette obligation d'information devra le cas échéant être effectuée par les candidats aux fonctions d'administrateur, préalablement à leur nomination.

- et en tirer toute conséquence quant à l'exercice de son mandat. Ainsi, selon le cas, il devra :
 - soit s'abstenir de participer au vote et aux débats de la délibération correspondante (sortir de la salle) ;
 - soit ne pas assister aux réunions du Conseil d'administration durant la période pendant laquelle il se trouvera en situation de conflit d'intérêts ;
 - soit démissionner de ses fonctions d'administrateur.

A défaut de respecter ces règles d'abstention, voire de retrait, la responsabilité de l'administrateur concerné pourrait être engagée.

En outre, le Président du Conseil d'administration ne sera pas tenu de transmettre au(x) administrateur(s) dont il a des motifs sérieux de penser qu'ils sont en situation de conflit d'intérêts des informations ou documents afférents au sujet conflictuel, et informera le Conseil d'administration de cette absence de transmission.

Une fois par an, le Conseil applique la procédure suivante de révélation et de suivi des conflits d'intérêts : A l'occasion du Conseil arrêtant le rapport sur le gouvernement d'entreprise, il est demandé à chaque administrateur de révéler et de mettre à jour les éventuels conflits d'intérêts qu'il identifie et il est proposé au Conseil de passer en revue ces différents conflits d'intérêts connus. Il est consigné dans les procès-verbaux du Conseil d'administration toutes les décisions relatives à des conflits d'intérêts visant un ou plusieurs administrateurs.

Le Conseil du 6 mars 2024 a appliqué la procédure décrite ci-dessus et un seul conflit d'intérêt a été révélé sur l'exercice 2023.

3.3.8. Examen des votes négatifs en vue de l'Assemblée générale suivante

Le Conseil d'administration du 20 novembre 2023 a analysé les votes négatifs des résolutions de l'Assemblée générale qui s'est tenue le 7 juin 2023.

Il ressort de cette analyse que 2 résolutions en partie ordinaire et 2 résolutions en partie extraordinaire ont rencontré un taux d'opposition supérieur à 10% sur le total de voix exprimées. La première résolution concerne le paiement du dividende en numéraire (en raison du dépôt d'un projet de résolution par le groupe ORIGYN pour le paiement du dividende en actions, étant précisé que ce projet de résolution n'a pas été agréé par le Conseil d'administration) et les trois autres sont respectivement liées au rachat d'actions, à l'annulation des actions rachetées dans le cadre du programme de rachat et aux augmentations de capital en vue de rémunérer des apports en nature.

Certains actionnaires/investisseurs institutionnels et « proxy advisors » ne sont pas favorables à ce type de résolutions, ce qui explique les votes négatifs.

Le Conseil en a pris acte mais n'a pas jugé nécessaire de faire une communication sur ce sujet.

3.3.9. Comités spécialisés du Conseil d'administration

Afin de procéder à un examen approfondi des questions spécifiques relevant de la mission du Conseil d'administration, celui-ci est assisté dans sa mission par deux comités spécialisés : le Comité d'Audit et le Comité des Nominations, des Rémunérations et de la Gouvernance. Les recommandations des Comités sont présentées au Conseil dans le cadre des comptes-rendus faits en séance par leur Présidents respectifs.

■ Comité d'Audit

Composition

Conformément aux dispositions du règlement intérieur, le Comité d'Audit est composé d'au moins trois administrateurs désignés par le Conseil d'administration et révocables à tout moment par ce dernier.

Membres du Comité	Qualité	Date de première nomination en qualité de Membre	Date d'échéance du mandat
Guy Dupont	Président	12/06/2009	AG 2025
Jocelyne Atime	Membre	10/06/2021	AG 2024
Guillemette Guilbaud, repr. TOLEFI	Membre	08/06/2022	AG 2026

Le Président du Comité d'Audit est désigné par le Conseil d'administration pour la durée de son mandat de membre du Comité. Le Conseil d'administration veillera à ce que la Présidence soit confiée à un administrateur indépendant.

La société applique les recommandations issues du rapport du groupe de travail de l'AMF sur le comité d'audit présidé par Monsieur Poupard-Lafarge du 22 juillet 2010.

Parmi ces membres, Tolefi, représentée par Mme Guillemette Guilbaud, n'est pas considérée comme indépendant. Tous les membres sont compétents en matière financière, comptable ou de contrôle des comptes, compte tenu de leur parcours professionnel (Dirigeant de sociétés, et/ou parcours bancaire).

M. Guy Dupont a géré, en tant que directeur ou président, plusieurs sociétés, dont deux cotées en bourse et une intervenant dans le domaine de l'aménagement et de l'immobilier. Au cours de sa dernière activité il était Président Directeur Général d'un groupe agroalimentaire.

Mme Jocelyne Atime est expert-comptable et commissaire aux comptes. Elle a débuté sa carrière dans des cabinets d'audit parisiens et exerce depuis 2002 à La Réunion.

Le parcours professionnel de Mme Guillemette Guilbaud, représentant Tolefi, s'est fait au sein du monde bancaire et dans le secteur du financement de projets et du financement immobilier. Elle est depuis 2009 Associée Gérante d'un cabinet-conseil en ingénierie financière.

La rémunération des administrateurs participants aux travaux des comités est fixée par le Conseil d'administration, conformément à la politique rémunération approuvée par l'Assemblée générale, et tient compte de l'assiduité aux séances du Comité et du temps consacré à leurs fonctions.

Attributions

Le Comité d'Audit assiste le Conseil d'administration ; il veille notamment à l'exactitude et à la sincérité des comptes sociaux et consolidés de CBo Territoria, à la qualité du contrôle interne et à celle de l'information délivrée aux actionnaires et aux marchés.

Ses principales missions sont les suivantes :

- assurer le suivi du processus d'élaboration de l'information financière et, le cas échéant, formuler des recommandations pour en garantir l'intégrité ;
- assurer le suivi de l'efficacité des systèmes de contrôle interne et de gestion des risques ainsi que le cas échéant de l'audit interne, en ce qui concerne les procédures relatives à l'élaboration et au traitement de l'information comptable et financière, sans qu'il soit porté atteinte à son indépendance ;
- suivre la réalisation par les commissaires aux comptes de sa mission ; en tenant compte des constatations et conclusions de la Haute Autorité de l'Audit aux comptes consécutives aux contrôles réalisés en application des articles L.820-14 et L.820-15 du Code de commerce ;
- émettre auprès du Conseil d'administration une recommandation sur les commissaires aux comptes proposée à la désignation de l'Assemblée générale. Pour la mission de certification des comptes, elle est élaborée conformément aux dispositions de l'article 16 du règlement (UE) n° 537/2014 ; et émettre également une recommandation à cet organe lorsque le renouvellement du mandat du ou des commissaires est envisagé dans les conditions définies à l'article L. 821-45 du Code de commerce ;
- assurer le suivi de la réalisation par les commissaires aux comptes de sa mission ;
- assurer le suivi de l'indépendance des commissaires aux comptes, le cas échéant, prendre les mesures nécessaires à l'application du paragraphe 3 de l'article 4 du règlement (UE) n° 537/2014 et s'assurer du respect des conditions mentionnées à l'article 6 du même règlement ;
- approuver la fourniture des services autres que la certification des comptes ;
- rendre compte régulièrement au Conseil d'administration de l'exercice de ses missions ainsi que des résultats de la mission de certification des comptes, de la manière dont cette mission a contribué à l'intégrité de l'information financière et du rôle qu'il a joué dans ce processus et l'informer sans délai de toute difficulté rencontrée.

Le Conseil d'administration ou le Président du Conseil d'administration peuvent également décider de lui soumettre pour avis toute autre question. De même, le Comité d'Audit peut se saisir de toute question et formuler tous avis.

Fonctionnement

Le Comité d'Audit se réunit au moins deux fois par an pour la revue des comptes semestriels et annuels. Il détermine le calendrier de ses réunions. Pour délibérer valablement, la moitié au moins de ses membres doit être présente. Sont réputés présents, les administrateurs qui participent à la réunion par des moyens de visioconférence ou de télécommunication, permettant leur identification et garantissant leur participation effective. Les décisions pourront le cas échéant, être prises par consultation écrites de leurs membres.

Les administrateurs, non membres, peuvent également assister aux séances du Comité.

Les commissaires aux comptes participent aux réunions du Comité d'Audit appelées à examiner l'arrêté des comptes semestriels et annuels.

Le Comité d'Audit rencontre et interroge, lorsqu'il l'estime nécessaire, les commissaires aux comptes, la Direction Générale, la Direction Financière ou toute autre personne du management.

Les membres du Comité d'Audit peuvent convier tout invité, sous réserve de s'assurer du respect de la confidentialité des débats par ce dernier.

Le Président du Comité d'Audit rend compte au Conseil des travaux du Comité lors de chaque séance du Conseil d'administration suivant le Comité d'Audit.

Travaux du Comité d'Audit en 2023

Le Comité d'Audit s'est réuni trois fois en 2023. Le taux de présence des membres aux réunions du Comité a été de 58 %.

Les principaux travaux du comité ont porté sur :

- examen des comptes de l'exercice 2022 ;
- projet Rapport Financier Annuel 2022 ;
- budget 2023 ;
- trésorerie prévisionnelle ;
- point sur la dette ;
- cartographie des risques ;
- examen des comptes semestriels 2023 ;
- point sur les dispositifs fiscaux ;
- documents prévisionnels légaux.

Les commissaires aux comptes ont assisté aux deux réunions au cours desquelles les comptes audités ont été examinés. Ils ont également participé à la réunion du Comité d'Audit sur la cartographie des risques.

■ Comité des Nominations, des Rémunérations et de la Gouvernance

Composition

Conformément aux dispositions du règlement intérieur, le Comité des Nominations, des Rémunérations et de la Gouvernance est composé d'au moins trois administrateurs désignés par le Conseil d'administration et révocable à tout moment par ce dernier.

Membres du Comité	Qualité	Date de première nomination en qualité de Membre	Date d'échéance du mandat
Joséphine Lelong-Chaussier	Présidente	08/06/2022	AG 2026
Jérôme Goblet	Membre	12/03/2015	AG 2027
Guillemette Guilbaud, repr. TOLEFI	Membre	08/06/2022	AG 2026
Jérôme Isautier	Membre	18/03/2010	AG 2024

Le Comité des Nominations, des Rémunérations et de la Gouvernance est composé de trois (3) membres au minimum désignés par le Conseil d'administration de la société. Le comité ne comporte aucun dirigeant mandataire social exécutif et au moins un de ses membres est indépendant.

Le Président du Comité des Nominations, des Rémunérations et de la Gouvernance est désigné par le Conseil d'administration pour la durée de son mandat de membre du Comité. Le Conseil d'administration veille à ce que la Présidence soit confiée à un administrateur indépendant.

La rémunération des administrateurs participants aux travaux des comités est fixée par le Conseil d'administration et tient compte de l'assiduité aux séances du comité.

Attributions

Le Comité des Nominations, des Rémunérations et de la Gouvernance a pour mission :

- de suivre l'évolution de l'environnement réglementaire et adapter les règles de gouvernance en conséquence ;
- d'examiner toute candidature à la nomination à un poste de membre du Conseil et de formuler sur ces candidatures un avis et/ou une recommandation auprès du Conseil d'administration ;

- de faire des recommandations concernant la rémunération, le régime de retraite et de prévoyance, les avantages en nature et les droits pécuniaires divers, y compris le cas échéant les attributions d'options de souscription et d'actions de performance, attribués aux mandataires sociaux et/ou dirigeants du Groupe ;
- de s'assurer de l'existence d'un plan de continuité pour les membres de l'équipe de direction et en tant que de besoin d'un plan de succession pour la Direction Générale ;
- d'examiner la question de l'égalité professionnelle et salariale au sein de la société ;
- de participer au processus d'évaluation des travaux du Conseil ;
- de faire des propositions au Conseil concernant le processus de sélection des directeurs généraux délégués.

Le Conseil d'administration ou le Président du Conseil d'administration pourront également décider de lui soumettre pour avis toute autre question.

De même, le Comité des Nominations, des Rémunérations et de la Gouvernance pourra se saisir de toute question et formuler tous avis.

Fonctionnement

Le Comité se réunit au moins une fois par an et deux fois en moyenne. Pour délibérer valablement, la moitié au moins de ses membres doit être présente.

Sont réputés présents, les administrateurs qui participent à la réunion par des moyens de visioconférence ou de télécommunication, permettant leur identification et garantissant leur participation effective. Les décisions pourront le cas échéant être prises par consultation écrite de leurs membres.

Le Président du Comité des Nominations, des Rémunérations et de la Gouvernance rend compte au Conseil des travaux du Comité lors de chaque séance du Conseil d'administration suivant le Comité.

Les membres du Comité des Nominations, des Rémunérations et de la Gouvernance peuvent convier tout cadre dirigeant de la société dont les compétences pourraient faciliter le traitement d'un point à l'ordre du jour, sous réserve de s'assurer du respect de la confidentialité des débats par ce dernier.

Travaux du Comité des Nominations, des Rémunérations et de la Gouvernance en 2023

Le Comité s'est réuni quatre fois en 2023. Le taux de présence des membres aux réunions du Comité a été de 94%.

Les principaux travaux du Comité ont porté sur :

- say on pay ex post du PDG au titre de l'exercice 2022 ;
- validation de la proposition de say on pay ex ante pour le DG pour l'exercice 2023 ;
- validation de la proposition de say on pay ex ante pour le Président du Conseil pour 2023 ;

- examen du projet des résolutions soumises au comité NRG ;
- analyse de la composition du Conseil d'administration (y compris revue de l'indépendance des administrateurs et des éventuels conflits d'intérêt) et étude de toute candidature ;
- recommandations du code Middlenext ;
- revue des conflits d'intérêts, de l'indépendance des administrateurs, des propositions de renouvellement des mandats et nouvelle nomination ;
- rapport sur le gouvernement d'entreprise ;
- répartition de la rémunération des administrateurs (exercice 2022) ;
- plan de succession de la DG ;
- attribution d'actions gratuites au personnel ;
- analyse des votes négatifs lors des Assemblées générales du 8/06/2022 et du 7/06/2023 ;
- politiques de diversité ;
- auto-évaluation du Conseil et des Comités.

3.3.10. Pouvoirs du Directeur Général

Le Directeur Général est investi des pouvoirs les plus étendus pour agir en toute circonstance au nom de la société. Il exerce ces pouvoirs dans la limite de l'objet social et sous réserve de ceux que la loi attribue expressément aux Assemblées d'actionnaires et au Conseil d'administration. Le Directeur Général représente la société dans ses rapports avec les tiers.

Dans l'ordre interne, les pouvoirs de la Direction Générale sont limités. Ainsi, le Conseil d'administration doit approuver de façon préalable les opérations suivantes :

- toute opération externe d'acquisition foncière ou d'un actif immobilier d'un montant supérieur à 2 millions d'euros hors droits ;
- toute opération externe de cession d'un actif de la foncière d'un montant supérieur à 2 millions d'euros hors droits. Ne sont pas concernées les cessions en promotion immobilière ;
- les opérations d'investissement patrimoniales d'un montant supérieures à 5 millions d'euros hors droits.

Le Directeur Général est autorisé à consentir des subdélégations de pouvoirs pour une ou plusieurs opérations ou catégories d'opérations déterminées.

Le Conseil d'administration fixe annuellement le montant des cautions, avals et garanties que le Directeur Général peut octroyer sans solliciter l'autorisation spécifique du Conseil.

3.4. INFORMATIONS SUR LES DIRIGEANTS

3.4.1. Modalités d'exercice de la Direction Générale

Selon les statuts de la société CBo Territoria SA, la Direction Générale est assumée soit par le Président du Conseil d'administration, soit par une autre personne physique choisie parmi les membres du Conseil d'administration ou en dehors d'eux ; le Conseil d'administration choisissant entre les deux modalités d'exercice de la Direction Générale.

Jusqu'au 8 juin 2023, la structure de la gouvernance était articulée autour d'un Président Directeur Général en la personne de M. Eric Wuillai.

Par délibération du 8 juin 2023, le Conseil d'administration a opté pour la dissociation des fonctions de Président du Conseil et de Directeur Général et a maintenu M. Eric Wuillai dans sa fonction de Président du Conseil et nommé Mme Géraldine Neyret Gleizes dans sa fonction de Directeur Général.

3.4.2. Rémunération des dirigeants et mandataires sociaux

3.4.2.1. Politique de rémunération des mandataires sociaux (8^{ème} et 9^{ème} résolutions de l'Assemblée générale du 2 mai 2024)

Sur recommandation du Comité des Nominations, des Rémunérations et de la Gouvernance et en tenant compte des recommandations du Code Middlednext, le Conseil d'administration a établi une politique de rémunération pour chacun des mandataires sociaux de la société conforme à son intérêt social, contribuant à sa pérennité et s'inscrivant dans sa stratégie commerciale. Pour ce faire, le Conseil a fixé la politique de rémunération du Président et du Directeur Général en lien avec ces éléments, en particulier en fixant des critères de la rémunération variable du Directeur Général liés à la mise en œuvre de cette stratégie commerciale dans le respect de l'intérêt social.

Il est précisé qu'en cas d'évolution de la gouvernance, notamment dans l'hypothèse d'une modification des modalités d'exercice de la Direction Générale, la politique de rémunération du Directeur Général sera applicable au Président Directeur Général avec les ajustements nécessaires.

Aucun élément de rémunération, de quelque nature que ce soit, ne pourra être déterminé, attribué ou versé par la société, ni aucun engagement pris par la société s'il n'est pas conforme à la politique de rémunération approuvée ou, en son absence, aux rémunérations ou aux pratiques existant au sein de la société.

La détermination, la révision et la mise en œuvre de la politique de rémunération de chacun des mandataires sociaux est réalisée par le Conseil d'administration sur recommandation du Comité des Nominations, des Rémunérations et de la Gouvernance. Il est précisé que les dirigeants concernés ne participent pas aux délibérations et au vote sur ces questions.

Dans le cadre du processus de décision suivi pour la détermination et de la révision de la politique de rémunération, les conditions de rémunération et d'emploi des salariés de la société ont été prises en compte par le Comité des Rémunérations et le Conseil de la manière suivante :

Une fois par an, le Comité des Nominations, des Rémunérations et de la Gouvernance examine l'égalité professionnelle et salariale entre hommes et femmes, dans ce cadre il analyse également si les conditions de rémunération et d'emploi sont équitables au sein de la société et fait part au Conseil de ses travaux. Le Conseil confirme ensuite que la situation comparée des femmes et des hommes par rapport aux conditions générales d'emploi et de formation dans l'entreprise n'appelle pas d'observation particulière.

En outre, le Conseil, dans le cadre de la politique de rémunération a tenu compte des informations relatives au ratio d'équité tel que présenté plus bas au point 3.4.3.2.

3.4.2.2. Politique de rémunération du Président

La politique de rémunération du Président du Conseil d'administration fixée par le Conseil, sur recommandations du Comité des Nominations, des Rémunérations et de la Gouvernance est la suivante :

■ Rémunération fixe brute :

Le Président a droit à une rémunération fixe qui est déterminée au regard notamment de l'étendue de ses fonctions et de ses responsabilités en tenant compte des pratiques de marché et des usages de l'entreprise.

Le Président ne percevra pas de rémunération variable ni de rémunération versée en actions de la société.

Il est précisé que le Président du Conseil pourra le cas échéant réaliser (directement ou par une société qu'il détient) des missions de prestations de services. Le Conseil d'administration du 12 avril 2023 a autorisé la conclusion d'une convention réglementée entre la société CBo Territoria SA et la société WUIMIN SASU, dont le Président est Eric Wuillai. Le contrat pour une durée d'un an, renouvelable a été conclu le 8 juin 2023. Les parties peuvent mettre fin à ce contrat en respectant un préavis d'un mois.

3.4.2.3. Politique de rémunération du Directeur Général

La politique de rémunération du Directeur Général fixée par le Conseil, sur recommandations du Comité des Nominations, des Rémunérations et de la Gouvernance est la suivante :

■ Rémunération fixe brute :

Le Directeur Général a droit à une rémunération fixe qui est déterminée au regard notamment de l'étendue de ses fonctions et de ses responsabilités en tenant compte des pratiques de marché et des usages de l'entreprise. Son montant est en principe fixé pour une période de quatre ans et révisable au bout de ces quatre ans.

■ Rémunération variable annuelle :

La rémunération variable annuelle est plafonnée à 69,5 % de la rémunération fixe annuelle brute.

Les critères de détermination de la rémunération variable annuelle sont les suivants :

- critères quantitatifs : de l'ordre de 60%.

Ces critères sont liés à des objectifs de Résultat Net Récurrent de l'activité de Foncière (consolidé) et de l'activité de Promotion immobilière. La prime est à caractère progressif sur la base des résultats audités.

Le niveau de réalisation attendu des critères quantitatifs a été préétabli par le Conseil d'administration sur proposition du Comité des Nominations, des Rémunérations et de la Gouvernance mais n'est pas rendu public pour des raisons de confidentialité ;

- critères extrafinanciers qualitatifs : de l'ordre de 40%.

Les critères qualitatifs préétablis par le Conseil d'administration sur proposition du Comité des Nominations, des Rémunérations et de la Gouvernance sont notamment les suivants :

- ▶ organisation et gouvernance (adaptation de l'organisation de l'entreprise en fonction de l'évolution de l'activité...);
- ▶ stratégie de l'entreprise / relais de croissance ;
- ▶ communication (image de CBo Territoria) ;
- ▶ finance ;
- ▶ contribution à l'ambition de la société en matière de RSE (Poursuite de la progression du comex, rétention des talents, mise en œuvre de la stratégie en matière environnementale).

Ces critères de la rémunération variable contribuent aux objectifs de la politique de rémunération en raison de leur création de valeur à moyen terme et à long terme par la mise en œuvre de la stratégie, et l'alignement des intérêts.

Le respect des critères de performance quantitatifs est mesuré au regard des comptes consolidés de l'exercice clos.

■ Attribution de stock-options et d'actions gratuites

Sur proposition du Comité des Nominations, des Rémunérations et de la Gouvernance, le Conseil d'administration peut décider d'attribuer des stock-options ou des actions gratuites au dirigeant mandataire social.

Concernant les attributions gratuites d'actions, elles seront soumises à une période d'acquisition dont la durée sera fixée par le Conseil d'administration, celle-ci ne pouvant être inférieure à trois ans. L'attribution définitive sera soumise à des conditions de performance liées au niveau d'atteinte de critères de performance appréciés sur la période tels que notamment l'évolution de l'ANR et/ou un objectif de distribution. Le Conseil d'administration prévoira, en outre, l'obligation pour le bénéficiaire de conserver une quotité de ces actions au nominatif jusqu'à la cessation de ses fonctions de dirigeant mandataire.

Les critères de la rémunération long terme contribueront aux objectifs de la politique de rémunération. Pour déterminer dans quelle mesure il serait satisfait aux critères de performance prévus pour la rémunération long terme, le Conseil d'administration se fondera, pour les critères financiers, sur les comptes annuels/consolidés arrêtés et audités par les commissaires aux comptes.

La valeur des attributions gratuites d'actions sera plafonnée à un maximum de 60 000 € pour le plan 2023/2025. Il sera également prévu une période d'acquisition d'une durée minimale de trois ans et de conservation de 1 an.

■ Rémunération du mandat d'administrateur

Au titre de ses fonctions d'administrateur, le Directeur Général ne percevra pas de rémunération liée à sa participation aux Conseils et Comités spécialisés.

■ Avantages de toute nature

Le dirigeant mandataire social a droit à un véhicule de fonction et un aller-retour annuel (La Réunion/métropole pour lui, son conjoint et ses enfants). Il bénéficie également d'une assurance chômage mandataire social et d'une assurance responsabilité mandataire social.

Le versement des éléments de rémunération variable attribués au titre de l'exercice antérieur est conditionné à l'approbation par l'Assemblée générale ordinaire des éléments de rémunération versés au cours ou attribués au titre dudit exercice (vote ex post).

■ Engagements :

Sur décision du Conseil d'administration et sous réserve du respect de la réglementation applicable en la matière, le Directeur Général peut bénéficier, en cas de départ contraint ou de non-renouvellement de son mandat, d'un engagement de versement d'une indemnité de départ égale à un an des rémunérations fixe et variable, sur la base de l'année précédente.

L'indemnité ne sera pas due en cas de faute grave ou lourde du Directeur Général.

Le versement de cette indemnité de départ est soumis aux conditions de performance appréciées sur deux exercices, comme suit :

- si les résultats quantitatifs, liés au Résultat Net Récurrent de l'activité de Foncière et de Promotion, validés par le Conseil d'administration, sont inférieurs à 75% des objectifs budgétaires, aucune indemnité ne sera due ;

- si les résultats quantitatifs, validés par le Conseil d'administration, sont supérieurs ou égaux à 75%, l'indemnité versée sera au prorata de ce pourcentage, plafonnée à 100%.

3.4.2.4. Informations sur le mandat et contrat de travail et/ou de prestations de services du mandataire social passés avec la société

Mandataire de la Société	Mandat exercé	Durée du mandat	Contrat de travail conclu avec la société	Contrat de prestations de services passé avec la société	Période de préavis	Conditions de révocation ou de résiliation
Eric Wuillai	Président du Conseil d'administration à compter du 8 juin 2023	A l'issue de l'AG tenue dans l'année 2024	Fin du contrat de travail, suspendu pendant le mandat de PDG, le 7 juin 2023	Ces prestations de services porteront sur des conseils en matière de développement et de stratégie		Révocation du mandat conformément à jurisprudence.
	Administrateur	A l'issue de l'AG tenue dans l'année 2025		Convention conclue le 30/06/2023 pour une durée d'un an, renouvelable	Préavis d'un mois	
Géraldine Neyret Gleizes	Directeur Général à compter du 8 juin 2023	A l'issue de l'AG tenue dans l'année 2027	Contrat de travail à durée indéterminée suspendu pendant le mandat de DG	Néant	Préavis de 3 mois pour le contrat de travail	Révocation du mandat conformément à la jurisprudence
	Administratrice	A l'issue de l'AG tenue dans l'année 2027				Résiliation du contrat de travail conformément à la loi et à la jurisprudence Clause contractuelle de résiliation : indemnité de départ de 1 an de rémunération (fixe et variable) en cas de licenciement sauf pour faute grave ou lourde

3.4.2.5. Politique de rémunération des Membres du Conseil

L'Assemblée générale du 7 juin 2023 a décidé aux termes de sa huitième résolution à caractère ordinaire de maintenir la rémunération à allouer aux membres du Conseil, en ce compris les censeurs à la somme annuelle de 100 000 euros valable pour l'exercice en cours et jusqu'à nouvelle décision de l'Assemblée générale.

En vue de récompenser l'assiduité de ses membres aux réunions, le Conseil d'administration sur proposition du Comité des Nominations, des Rémunération et de la Gouvernance a décidé de mettre en place les critères de répartition de la rémunération des administrateurs et censeur, comme ci-après :

Dispositions applicables :

Rémunération fixe :	Absence de rémunération fixe des membres (en ce compris le ou les censeurs) 1 500 € Mise en place d'une rémunération fixe pour les présidents de chaque Comité (travaux préparatoires réalisés avec le management)
Rémunération variable :	1 000 € Par membre (en ce compris le ou les censeurs) et par présence au Conseil d'administration 800 € Par membre par jour de présence au Comité stratégique 600 € Par Comité pour les membres élus des Comités spécialisés 300 € Par Comité pour les membres présents non élus au Comité

Conformément à la résolution prise lors de l'Assemblée générale du 7 juin 2023, la rémunération du censeur est déterminée conformément à la politique de rémunération des administrateurs et entre dans l'enveloppe de cette rémunération.

Il est précisé que ces montants pourront le cas échéant être ajustés notamment pour tenir compte

de missions particulières et/ou de la charge de travail des administrateurs et, le cas échéant, de la création et/ou de la suppression de Comités, dans la limite de l'enveloppe annuelle.

Le Conseil pourra le cas échéant consentir une rémunération particulière en cas de mission exceptionnelle.

3.4.3. Informations visées au I de l'article L.22-10-9 du Code de commerce pour chaque mandataire social de la société (11^{ème} résolution de l'Assemblée générale du 2 mai 2024)

Il est précisé que la rémunération totale du Président et du Directeur Général respecte la politique de rémunération approuvée par l'Assemblée générale du 7 juin 2023 dans ses résolutions 9 et 10.

3.4.3.1. Rémunérations perçues par les mandataires sociaux dirigeants

Le tableau suivant présente la synthèse des rémunérations et des options et actions attribuées aux dirigeants au cours des exercices clos les 31 décembre 2022 et 2023.

Synthèse des rémunérations et des options et actions attribuées aux mandataires sociaux dirigeants (en euros)	2022	2023
Eric Wuillai, Président du Conseil d'administration (fin mandat PDG le 8/06/2023)		
Rémunérations attribuées au titre de l'exercice	688 284	100 712
Valorisation des rémunérations variables pluriannuelles attribuées au cours de l'exercice	-	-
Valorisation des options attribuées au cours de l'exercice	-	-
Valorisation des actions de performance attribuées au cours de l'exercice	-	-
Total	688 284	100 712
Géraldine Neyret Gleizes, Directeur Général (début mandat DG le 8/06/2023)		
Rémunérations attribuées au titre de l'exercice	-	171 137
Valorisation des rémunérations variables pluriannuelles attribuées au cours de l'exercice	-	-
Valorisation des options attribuées au cours de l'exercice	-	-
Valorisation des actions de performance attribuées au cours de l'exercice	-	59 998
Total	-	231 135

N.B. : Le montant de la rémunération de Mme Géraldine Neyret Gleizes au titre de son contrat de travail en tant que DGA, soit du 1^{er} janvier au 7 juin 2023 inclus s'est élevé à 151 211 €.

Le tableau ci-après présente la ventilation de la rémunération fixe, variable et des autres éléments de rémunération versés au cours des exercices 2022 et 2023 attribués au titre des mêmes exercices, à M. Wuillai, Président Directeur Général jusqu'au 8 juin 2023, et Président du Conseil d'administration à compter de cette date.

(en euros)	2022		2023	
	Montants attribués au titre de l'année 2022	Montants versés en 2022	Montants attribués au titre de l'année 2023	Montants versés en 2023
Eric Wuillai, Président du Conseil d'administration (fin mandat PDG le 8/06/2023)				
Rémunération fixe ⁽¹⁾	192 000	192 000	83 636	83 636
Rémunération en qualité de Président	/	/	11 278	11 278
Rémunération variable ⁽¹⁾⁽²⁾	178 000	186 921	/	178 000
Rémunération exceptionnelle ⁽³⁾	300 000	/	/	300 000
Rémunération au titre du mandat d'administrateur	7 200	7 820	3 000	7 200
Avantages en nature ⁽⁴⁾	11 084	11 084	2 798	2 798
Total	688 284	397 825	100 712	582 912

(1) Montant brut avant impôts.

(2) La rémunération variable attachée à ses fonctions de Président Directeur Général a été calculée sur la base de critères quantitatifs et qualitatifs. Les critères quantitatifs sont des objectifs de résultat des activités (Foncière et Promotion). Le niveau de réalisation attendu des critères quantitatifs ainsi que les critères qualitatifs ont été préétablis par le Conseil d'administration mais ne sont pas rendus publics pour des raisons de confidentialité. Le montant définitif de la rémunération variable attribuée au titre de l'exercice N est déterminé par le Conseil d'administration en début d'année N+1, généralement lors de la séance arrêtant les comptes annuels, étant précisé que son versement est conditionné au vote favorable de l'Assemblée générale au titre du say on pay ex post. Aucune rémunération variable n'a été attribuée au titre de 2023.

(3) Conformément à la politique de rémunération approuvée par l'Assemblée générale du 8 juin 2022, une rémunération exceptionnelle a été attribuée par le Conseil d'administration, sur proposition du Comité des Nominations, des Rémunérations et de la Gouvernance, à M. Eric Wuillai au regard de sa contribution au succès de la période de transition et au changement de gouvernance, mais également compte tenu de sa contribution au développement de la société depuis son origine. Son versement était conditionné au vote favorable de l'Assemblée générale au titre du say on pay ex post.

(4) Véhicule de fonction.

(en euros)	2022		2023	
	Montants attribués au titre de l'année 2022	Montants versés en 2022	Montants attribués au titre de l'année 2023	Montants versés en 2023
Géraldine Neyret Gleizes, Directeur Général (début mandat le 8/06/2023)				
Rémunération fixe ⁽¹⁾	/	/	107 233	107 233
Rémunération variable ⁽¹⁾⁽²⁾	/	/	52 555	/
Rémunération exceptionnelle	/	/	/	/
Rémunération au titre du mandat d'administrateur	/	/	/	/
Avantages en nature ⁽³⁾	/	/	11 349	11 349
Total	-	-	171 137	118 582

(1) Montant brut avant impôts.

(2) La rémunération variable est calculée sur la base de critères quantitatifs et qualitatifs. Les critères quantitatifs sont des objectifs de RNR (Foncière et Promotion). Le niveau de réalisation attendu des critères quantitatifs ainsi que les critères qualitatifs ont été préétablis par le Conseil d'administration mais ne sont pas rendus publics pour des raisons de confidentialité. Le montant définitif de la rémunération variable attribuée au titre de l'exercice N est déterminé par le Conseil d'administration en début d'année N+1, généralement lors de la séance arrêtant les comptes annuels, étant précisé que son versement est conditionné au vote favorable de l'Assemblée générale au titre du say on pay ex post. La rémunération variable attribuée au titre de 2023 représente 27,7 % de la rémunération fixe. Les critères de performance ont été appliqués conformément au 3.4.2.3.

(3) Géraldine Neyret Gleizes a bénéficié des avantages en nature suivants : véhicule de fonction, un billet d'avion Réunion/Métropole pour elle et sa famille et une assurance chômage et responsabilité mandataire social.

Mandataires sociaux non dirigeants (en euros)	Montants attribués au titre de l'exercice 2022	Montants versés au cours de l'exercice 2022	Montants attribués au titre de l'exercice 2023	Montants versés au cours de l'exercice 2023
Isabelle Ah-Sing (début de mandat 06/06/2012/Démission AGM du 9/06/2021)				
Rémunération au titre du mandat d'administrateur	/	2 444	/	/
Autres rémunérations	/	/	/	/
Jocelyne Ative (début de mandat 09/06/2021)				
Rémunération au titre du mandat d'administrateur	7 200	7 234	3 600	7 200
Autres rémunérations	/	/	/	/
Philippe Diricq (début de mandat 15/09/2017/Démission 17/02/2022)				
Rémunération au titre du mandat d'administrateur	/	10 753	/	/
Autres rémunérations	/	/	/	/
Guy Dupont (début de mandat 04/06/2004)				
Rémunération au titre du mandat d'administrateur	11 700	12 512	10 900	11 700
Autres rémunérations	/	/	/	/
Jérôme Goblet (début de mandat 05/06/2013)				
Rémunération au titre du mandat d'administrateur	10 200	9 384	10 900	10 200
Autres rémunérations	/	/	/	/
Guillemette Guilbaud (début de mandat 03/06/2010/fin mandat 08/06/2022)				
Rémunération au titre du mandat d'administrateur	4 200	11 926	/	4 200
Autres rémunérations	/	/	/	/
Hendigo (début de mandat 04/06/2014)				
Rémunération au titre du mandat d'administrateur	8 300	9 580	1 800	8 300
Autres rémunérations	/	/	/	/
Jean-Marc Heynderickx (début de mandat 23/09/2019/fin de mandat 08/06/2022)				
Rémunération au titre du mandat d'administrateur	/	6 843	/	/
Autres rémunérations	/	/	/	/
Jérôme Isautier (début de mandat 12/06/2009)				
Rémunération au titre du mandat d'administrateur	8 500	9 873	9 700	8 500
Autres rémunérations	/	/	/	/
Joséphine Lelong-Chaussier (début de mandat 08/06/2022)				
Rémunération au titre du mandat d'administrateur	6 750	/	11 500	6 750
Autres rémunérations	/	/	/	/
Sophie Malarme-Lecloux (début de mandat 16/09/2016/fin mandat 08/06/2022)				
Rémunération au titre du mandat d'administrateur	3 550	11 632	/	3 550
Autres rémunérations	/	/	/	/
Tolefi (début de mandat 08/06/2022)				
Rémunération au titre du mandat d'administrateur	6 400	/	11 800	6 400
Autres rémunérations	/	/	/	/
Harold Cazal (début de mandat 06/06/2018)				
Rémunération au titre du mandat de censeur	/	/	4 000	/
Autres rémunérations	/	/	/	/
Total	66 800	92 180	64 200	66 800

Dirigeants Mandataires Sociaux	Contrat de travail ⁽¹⁾		Régime de retraite supplémentaire		Indemnités ou avantages dus ou susceptibles d'être dus à raison de la cessation ou du changement de fonctions ⁽¹⁾		Indemnités relatives à une clause de non concurrence	
	Oui	Non	Oui	Non	Oui	Non	Oui	Non
Eric Wuillai Président du Conseil d'administration Date de début de mandat : 27 août 2009 Date de fin de mandat : AG 2025		X		X		X		X

Dirigeants Mandataires Sociaux	Contrat de travail ⁽¹⁾		Régime de retraite supplémentaire		Indemnités ou avantages dus ou susceptibles d'être dus à raison de la cessation ou du changement de fonctions ⁽¹⁾		Indemnités relatives à une clause de non concurrence	
	Oui	Non	Oui	Non	Oui	Non	Oui	Non
Géraldine Neyret Gleizes Directeur Général Date de début de mandat : 8 juin 2023 Date de fin de mandat : AG 2027	X			X		X		X

(1) Il est précisé que Mme NEYRET GLEIZES bénéficie d'un contrat de travail suspendu (à compter du 8 juin 2023) qui prévoit une indemnité de départ de un an de rémunération annuelle (fixe et variable) en cas de licenciement, sauf licenciement pour faute grave ou lourde.

Aucune option de souscription ou d'achat d'actions n'a été attribuée ni levée durant l'exercice au dirigeant mandataire social. Au cours de l'exercice 2023, Géraldine Neyret Gleizes s'est vu attribuer 17 045 actions gratuites. Aucune action n'est devenue disponible durant l'exercice.

Actions attribuées gratuitement à chaque mandataire social

Bénéficiaire	Date du plan	Numéro du plan	Nombre d'actions attribuées durant l'exercice	Valorisation des actions	Date d'acquisition	Date de disponibilité	Conditions de performance
Géraldine Neyret Gleizes	11/09/2023	2023-1 DMS	17 045	59 998,40	11/09/2026	11/09/2027	Conditions de performance sur le Total Return ANR

3.4.3.2. Informations relatives au ratio d'équité entre le niveau de la rémunération des dirigeants mandataires sociaux et la rémunération moyenne et médiane des salariés de la société

En application de l'article L. 22-10-9 (1⁶ et 7^o) du Code de commerce, il est précisé ci-après les ratios entre le niveau de la rémunération du Président et du Directeur Général d'une part et la rémunération moyenne et médiane sur la base équivalent temps plein des salariés de CBo Territoria SA d'autre part.

Il est précisé que la société s'est référée aux lignes directrices publiées le 28 janvier 2020 par l'AFEP pour le calcul de ces ratios. La rémunération retenue pour le calcul correspond à la rémunération totale versée.

Ratio sur rémunération du Président Directeur Général (A)	2023	2022	2021	2020	2019
Rémunération et avantages attribués au Président Directeur Général (en €)	670 784	397 825	418 525	407 892	369 090
Rémunération moyenne des salariés hors mandataires sociaux (en €)	67 355	71 083	63 186	68 174	58 130
Rémunération médiane des salariés hors mandataires sociaux (en €)	54 256	49 212	47 089	47 602	43 665
Ratio rémunération du PDG/SMIC annuel de référence	32,23	20,15	22,31	-	-
Smic annuel de référence	20 815	19 744	18 760	-	-
<i>Ratio rémunération du PDG/Rémunération moyenne des salariés de la société</i>	9,96	5,60	6,62	5,98	6,35
<i>Ratio rémunération du PDG/Rémunération médiane des salariés de la société</i>	12,36	8,08	8,89	8,57	8,45

Ratio sur rémunération du Président du Conseil d'administration (A)	2023	2022	2021	2020	2019
Rémunération et avantages attribués au Président (en €)	11 278	-	-	-	-
Rémunération moyenne des salariés hors mandataires sociaux (en €)	67 355	-	-	-	-
Rémunération médiane des salariés hors mandataires sociaux (en €)	54 256	-	-	-	-
Ratio rémunération du Président/SMIC annuel de référence	0,54	-	-	-	-
Smic annuel de référence	20 815	-	-	-	-
<i>Ratio rémunération du Président/Rémunération moyenne des salariés de la société</i>	0,17	-	-	-	-
<i>Ratio rémunération du Président/Rémunération médiane des salariés de la société</i>	0,21	-	-	-	-

Ratio sur rémunération du Directeur Général (B)	2023	2022	2021	2020	2019
Rémunération et avantages attribués au Directeur Général (en €)	202 973	-	-	-	-
Rémunération moyenne des salariés hors mandataires sociaux (en €)	67 355	-	-	-	-
Rémunération médiane des salariés hors mandataires sociaux (en €)	54 256	-	-	-	-
Ratio rémunération du DG/SMIC annuel de référence	9,75	-	-	-	-
Smic annuel de référence	20 815	-	-	-	-
<i>Ratio rémunération du DG/Rémunération moyenne des salariés de la société</i>	3,01	-	-	-	-
<i>Ratio rémunération du DG/Rémunération médiane des salariés de la société</i>	3,74	-	-	-	-

(a) En 2023, la fonction de Président Directeur Général a été occupée par M. Eric Wuillai jusqu'au 8 juin 2023, puis il a conservé sa fonction de Président du Conseil d'administration.

(b) Mme Géraldine Neyret Gleizes a été nommée Directeur Général le 8 juin 2023.

La rémunération et avantages attribués aux mandataires sociaux en 2023 ci-dessus ont été annualisés pour permettre la comparaison.

	Evolution annuelle de la rémunération du Président Directeur Général	Evolution annuelle de la rémunération moyenne sur une base équivalent temps plein des salariés de la société	Evolution annuelle des performances de la société (*)	
			Résultat net consolidé part du Groupe	Résultat des activités
Exercice 2019	-7,20%	-2,94%	15,48%	26,31%
Exercice 2020	10,51%	17,28%	18,26%	0,29%
Exercice 2021	2,61%	-7,32%	10,42%	0,67%
Exercice 2022	-4,95%	12,50%	1,53%	21,42%
Exercice 2023	68,61%	-5,24%	-11,70%	-4,96%

(*) Les salariés du groupe CBo Territoria sont répartis entre deux sociétés CBo Territoria et CBo Gestion Immobilière. Les indicateurs d'évolution des rémunérations ne concernent que la société CBo Territoria (comptes sociaux). Les indicateurs de performance de la société sont extraits des comptes consolidés de la société.

3.4.4. Éléments fixes, variables et exceptionnels composant la rémunération totale et les avantages de toute nature versés au cours de l'exercice écoulé ou attribués au titre de l'exercice écoulé aux dirigeants mandataires sociaux

3.4.4.1. M. Eric Wuillai, Président Directeur Général jusqu'au 8 juin 2023 (12^{ème} résolution de l'Assemblée générale du 2 mai 2024)

Nous vous demandons de bien vouloir approuver les éléments fixes, variables ou exceptionnels composant la rémunération totale et les avantages de toute nature versés au cours ou attribués au titre de l'exercice antérieur à M. Eric Wuillai, Président Directeur Général jusqu'au 8 juin 2023 déterminés en application de la politique de rémunération approuvée par l'Assemblée générale du 7 juin 2023 :

Éléments de la rémunération versés au cours ou attribués au titre de l'exercice clos	Montants ou valorisation comptable soumis au vote	Présentation
Rémunération fixe	83 636 € (16 000 € x 5 et prorata jusqu'au 8/06/23) (montant versé en 2023 attribué au titre du même exercice)	
Rémunération variable annuelle	178 000 € (montant versé en 2023 au titre de l'exercice 2022)	<i>Critères :</i> Les objectifs quantitatifs liés au résultat opérationnel de l'activité de Foncière (consolidé), retraité de la variation de juste valeur et au résultat opérationnel de l'activité de Promotion immobilière ont été atteints respectivement à 110 % et 126 %. L'objectif qualitatif fixé par le Conseil a été atteint à hauteur de 50 %. Voir Rapport Financier Annuel 2022.
Attribution de stock-options	Néant	
Attribution gratuite d'actions	Néant	
Rémunération exceptionnelle	300 000 € (montant versé en 2023 au titre de l'exercice 2022)	Départ programmé d'Eric Wuillai en tant que DG en juin 2023 : rémunération exceptionnelle attribuée au regard de sa contribution au succès de la période de transition et au changement de gouvernance, mais également compte tenu de sa contribution au développement de la société depuis son origine conformément à la politique de rémunération approuvée par l'Assemblée générale du 8 juin 2022.
Rémunération au titre du mandat d'administrateur	3 000 € (montant à verser en 2024 au titre de l'exercice 2023) 7 200 € (montant versé en 2023 au titre de l'exercice 2022)	
Avantages de toute nature	2 798 € (valorisation comptable)	Véhicule de fonction.

3.4.4.2. M. Eric Wuillai, Président du Conseil d'administration à compter du 8 juin 2023 (13^{ème} résolution de l'Assemblée générale du 2 mai 2024)

Nous vous demandons de bien vouloir approuver les éléments fixes, variables ou exceptionnels composant la rémunération totale et les avantages de toute nature versés au cours ou attribués au titre de l'exercice antérieur à M. Eric Wuillai, Président du Conseil d'administration depuis le 8 juin 2023 déterminés en application de la politique de rémunération approuvée par l'Assemblée générale du 7 juin 2023 :

Eléments de la rémunération versés au cours ou attribués au titre de l'exercice clos	Montants ou valorisation comptable soumis au vote	Présentation
Rémunération fixe au titre de son mandat de Président	20 000 € sur un an dont 11 278 € (montant proratisé de juin à décembre 2023)	

3.4.4.3. Madame Géraldine Neyret Gleizes, Directeur Général à compter du 8 juin 2023 (14^{ème} résolution de l'Assemblée générale du 2 mai 2024)

Nous vous demandons de bien vouloir approuver les éléments fixes, variables ou exceptionnels composant la rémunération totale et les avantages de toute nature versés au cours ou attribués au titre de l'exercice antérieur à Mme Géraldine Neyret Gleizes, Directeur Général à compter du 8 juin 2023, déterminés en application de la politique de rémunération approuvée par l'Assemblée générale du 7 juin 2023 :

Eléments de la rémunération versés au cours ou attribués au titre de l'exercice clos	Montants ou valorisation comptable soumis au vote	Présentation
Rémunération fixe	107 233 € (15 833 € x 6 et prorata sur juin 2023) (montant versé en 2023 attribué au titre du même exercice)	
Rémunération variable annuelle	52 555 € (montant à verser en 2024 au titre de l'exercice 2023 sous condition suspensive du vote favorable de l'Assemblée)	<i>Critères :</i> Les objectifs quantitatifs liés au résultat net récurrent de l'activité de Foncière et de l'activité Promotion ont été atteints respectivement à 120 % et 90 %. L'objectif qualitatif fixé par le Conseil a été atteint à hauteur de 100 %. Voir Rapport Financier Annuel 2023.
Attribution de stock-options	Néant	
Attribution gratuite d'actions	59 998,40 € (valorisation comptable)	Ce montant correspond à 17 045 actions attribuées par le Conseil du 11/09/2023.
Rémunération exceptionnelle	Néant	
Rémunération au titre du mandat d'administrateur	Néant	Le Directeur Général ne perçoit pas de rémunération liée à sa participation aux Conseils et Comités spécialisés.
Avantages de toute nature	11 349 € (valorisation comptable)	Un billet d'avion Réunion/Métropole pour elle et sa famille Véhicule de fonction Assurance chômage et responsabilité mandataire social.

3.5. DÉLÉGATIONS EN MATIÈRE D'AUGMENTATION DE CAPITAL

Les délégations et autorisations en matière d'augmentation de capital en cours de validité sont les suivantes :

Nature de la délégation/ autorisation	Date de l'AG	Durée/date d'expiration de la délégation/ autorisation	Montant autorisé	Utilisations au cours des exercices précédents	Utilisations au cours de l'exercice clos le 31/12/2023	Montant résiduel au 31/12/2023
Augmentation du capital par incorporation de réserves, bénéfices ou primes	08-juin-22 (19 ^{ème} résolution)	26 mois (7 août 2024)	10 000 000 €	Néant	Néant	10 000 000 €
Émission d'actions ordinaires et/ou de valeurs mobilières donnant accès au capital et/ou donnant droit à l'attribution de titres de créance avec maintien du droit préférentiel de souscription	08-juin-22 (20 ^{ème} résolution)	26 mois (7 août 2024)	12 500 000 € (soit 9 469 696 actions)* 40 000 000 € (montant nominal maximal des titres de créance)	Néant	Néant	12 500 000 € (montant nominal maximal de l'augmentation de capital)* 40 000 000 € (montant nominal maximal des titres de créance)
Émission d'actions ordinaires et/ou de valeurs mobilières donnant accès au capital et/ou donnant droit à l'attribution de titres de créance avec suppression du droit préférentiel de souscription par offre au public (à l'exclusion des offres visées au 1 de l'article L.411-2 du Code monétaire et financier) et/ou en rémunération de titres dans le cadre d'une offre publique d'échange	08-juin-22 (21 ^{ème} résolution)	26 mois (7 août 2024)	12 500 000 € (montant nominal maximal de l'augm. de capital) (soit 9 469 696 actions)* 40 000 000 € (montant nominal maximal des titres de créance)	Néant	Néant	12 500 000 € (montant nominal maximal de l'augmentation de capital)* 40 000 000 € (montant nominal maximal des titres de créance)
Émission d'actions ordinaires et/ou de valeurs mobilières donnant accès au capital et/ou donnant droit à l'attribution de titres de créance avec suppression du droit préférentiel de souscription par une offre visée au 1 de l'article L411-2 du Code monétaire et financier	08-juin-22 (22 ^{ème} résolution)	26 mois (7 août 2024)	12 500 000 € (soit 9 469 696 actions)* 40 000 000 € (montant nominal maximal des titres de créance) Le montant nominal global des actions ordinaires est en outre limité à 20% du capital par an	Néant	à hauteur de 4 739 778,12 € (montant nominal maximum de l'augmentation de capital de 15 081 112,20 € - titres de créances)	7 760 221,88 € (montant nominal maximal de l'augmentation de capital)* 24 918 887,80 € (montant nominal maximal des titres de créance) Le montant nominal global des actions ordinaires est en outre limité à 20% du capital par an
Augmentation du capital en vue de rémunérer des apports en nature de titres ou de valeurs mobilières donnant accès au capital	07-juin-23 (16 ^{ème} résolution)	26 mois (6 août 2025)	Limite de 10% du capital social en date de l'AG (soit 4 824 256 €)	Néant	Néant	4 824 256,00 €
Émission d'actions ou de valeurs mobilières avec suppression de droit préférentiel de souscription au profit des adhérents d'un Plan d'Épargne d'Entreprise en application des articles L. 3332-18 et suivants du code du travail	08-juin-22 (24 ^{ème} résolution)	26 mois (7 août 2024)	3 % du capital atteint lors de la décision du Conseil de réalisation de l'augmentation *	Néant	Néant	3 % du capital atteint lors de la décision du Conseil de réalisation de l'augmentation
Attribution d'options de souscription et/ou d'achat d'actions aux membres du personnel salarié (et/ou certains mandataires sociaux)	09-juin-21 (15 ^{ème} résolution)	38 mois (8 août 2024)	3 % du capital social au jour de l'Assemblée Générale du 9 juin 2021 (soit 1 096 521 actions)	Néant	Néant	3 % du capital social (soit 1 096 421 actions sur la base du capital au jour de l'AG)
Attribution d'actions gratuites aux membres du personnel salarié et aux mandataires sociaux de la société	09-juin-21 (16 ^{ème} résolution)	38 mois (8 août 2024)	3 % du capital social au jour de l'Assemblée Générale du 9 juin 2021 (soit 1 096 421 actions)	110 000	91 545	2,45 % du capital social au jour de l'Assemblée Générale du 9 juin 2021 (soit 894 876 actions)

* Limite globale des autorisations : L'Assemblée générale du 8 juin 2022 (25^{ème} résolution) a fixé le nombre maximum d'actions pouvant être émises dans le cadre de ces délégations à 18 181 818 actions (soit 24 000 000 €). Compte-tenu de l'émission d'ORNANE de juin 2023, le nombre maximum d'actions pouvant être émises ne peut pas excéder un montant nominal de 19 260 221,88 euros.

3.6. MODALITÉS PARTICULIÈRES DE PARTICIPATION DES ACTIONNAIRES À L'ASSEMBLÉE GÉNÉRALE

Les modalités de participation des actionnaires aux Assemblées générales figurent aux articles 14, 33 et 34 des statuts de la société disponibles sur le site internet de la société.

Tout actionnaire a le droit de participer aux Assemblées générales, de s'y faire représenter ou de voter par correspondance, quel que soit le nombre de ses

titres de capital, dès lors que ses titres sont inscrits en compte à son nom ou à celui de l'intermédiaire inscrit pour son compte au deuxième jour ouvré précédant l'Assemblée, à zéro heure, heure de Paris, soit dans les comptes de titres nominatifs tenus par la société, soit dans les comptes de titres au porteur tenus par un intermédiaire habilité.

3.7. ÉLÉMENTS SUSCEPTIBLES D'AVOIR UNE INCIDENCE EN PÉRIODE D'OFFRE PUBLIQUE

En application de l'article L. 22-10-11 du Code de commerce, il est précisé les points suivants susceptibles d'avoir une incidence en matière d'offre publique :

- la structure du capital ainsi que les participations directes ou indirectes connues de la société et toutes informations en la matière sont décrites au paragraphe 1.6 « Capital, actionnariat, politique de dividende » du rapport de gestion ;
- il n'existe pas de restriction statutaire à l'exercice des droits de vote ou aux transferts d'actions. Les statuts prévoient toutefois une sanction de privation de droit de vote en cas de défaut de déclaration d'un franchissement de seuil statutaire ;
- à la connaissance de la société, il n'existe pas d'accords entre les actionnaires qui peuvent entraîner des restrictions au transfert d'actions et à l'exercice de droits de vote ;
- il n'existe pas de titres comportant des droits de contrôle spéciaux, ni de droits de vote double ;
- il n'existe pas de mécanismes de contrôle prévus dans un éventuel système d'actionnariat du personnel avec des droits de contrôle qui ne sont pas exercés par ce dernier ;
- les règles de nomination et de révocation des membres du Conseil d'administration sont les règles légales et statutaires prévues à l'article 17 des statuts de la société ;
- en matière de pouvoirs du Conseil d'administration, les délégations en cours sont décrites dans le tableau des délégations d'augmentation du capital présenté au paragraphe « 3.5. Délégations en matière d'augmentation de capital » du présent rapport ;
- la modification des statuts de la société se fait conformément aux dispositions légales et réglementaires ;
- les accords conclus par la société qui sont modifiés ou prennent fin en cas de changement de contrôle de la société sont les suivants : contrats d'emprunts bancaires et obligataires comportant des clauses (classiques), liées au contrôle de la société ;
- les accords particuliers prévoyant des indemnités en cas de cessation des fonctions de membres du Conseil d'administration sont décrits dans le présent rapport au paragraphe A (paragraphe « Rémunérations perçues par les mandataires sociaux dirigeants »). Il n'existe pas d'accord prévoyant des indemnités pour les salariés, s'ils démissionnent ou sont licenciés sans cause réelle et sérieuse ou si leur emploi prend fin en raison d'une offre publique d'achat ou d'échange.

Le Conseil d'administration

3.8. RAPPORT SPÉCIAL DES COMMISSAIRES AUX COMPTES SUR LES CONVENTIONS RÉGLEMENTÉES

EXA

4, rue Monseigneur Mondon
97 400 Saint Denis
S.A. au capital de € 40 000
337 725 949 R.C.S. Saint Denis
*Commissaire aux Comptes
Membre de la Compagnie Régionale
de Saint-Denis-de-La Réunion*

Deloitte & Associés

6, place de la Pyramide
92908 Paris-La Défense Cedex
S.A.S. au capital de € 2 188 160
572 028 041 R.C.S. Nanterre
*Commissaire aux Comptes
Membre de la Compagnie Régionale de
Versailles et du Centre*

Assemblée générale d'approbation des comptes de l'exercice clos le 31 décembre 2023

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

Il nous appartient de vous communiquer, sur la base des informations qui nous ont été données, les caractéristiques, les modalités essentielles ainsi que les motifs justifiant de l'intérêt pour la société des conventions dont nous avons été avisés ou que nous aurions découvertes à l'occasion de notre mission, sans avoir à nous prononcer sur leur utilité et leur bien-fondé ni à rechercher l'existence d'autres conventions. Il vous appartient, selon les termes de l'article R.225-31 du Code de commerce, d'apprécier l'intérêt qui s'attachait à la conclusion de ces conventions en vue de leur approbation.

Par ailleurs, il nous appartient, le cas échéant, de vous communiquer les informations prévues à l'article R.225-31 du Code de commerce relatives à l'exécution, au cours de l'exercice écoulé, des conventions déjà approuvées par l'Assemblée générale.

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

■ Conventions soumises à l'approbation de l'Assemblée générale

Conventions autorisées et conclues au cours de l'exercice écoulé

En application de l'article 225-40 du code de commerce, nous avons été avisés des conventions suivantes conclues au cours de l'exercice écoulé qui ont fait l'objet de l'autorisation préalable de votre Conseil d'administration.

Convention de prestations de services conclue avec la société SASU WUIMIN et autorisée par le Conseil d'administration du 12 avril 2023 :

- **Personne concernée** : M. Eric Wuillai, Président du Conseil d'administration de votre société et Président de la société SASU WUIMIN ;
- **Nature et objet** : les prestations de services portent sur des conseils en matière de développement et de stratégie. Le champ d'intervention et les missions réalisées par SASU WUIMIN au bénéfice de CBo Territoria seront arrêtés par la Direction Générale de CBo Territoria et notifiés par ordre de service. Elles porteront notamment sur les sujets suivants :
 - Assistance à la gestion foncière du Groupe ;
 - Suivi des activités outdoor ;
 - Conseil stratégique ;
 - Stratégie RSE.

• **Modalités :** Le Conseil d'administration a autorisé (sans que l'administrateur concerné ne participe au vote et aux délibérations) la conclusion du contrat de prestations de services et a donné délégation au Directeur Général pour signer ce contrat avec Eric Wuillai pour un montant d'honoraires au taux journalier de 2 400 € HT. Le montant total annuel de la prestation est plafonné à 130 000 € TTC.

Le contrat est conclu pour une durée déterminée de 1 an prenant effet au 8 juin 2023 et s'achevant le jour de l'assemblée générale de la société qui se tiendra en 2024 approuvant les comptes de 2023.

Les charges enregistrées par votre société dans les comptes de l'exercice 2023 au titre de cette convention s'élèvent à 51 500 € H.T.

• **Motifs justifiant de son intérêt pour la société :** la société a souhaité confier des missions de prestations de services à M. Eric Wuillai compte-tenu de ses compétences, expériences et connaissances de la société.

■ Conventions déjà approuvées par l'Assemblée générale

Nous vous informons qu'il ne nous a été donné avis d'aucune convention déjà approuvée par l'Assemblée générale dont l'exécution se serait poursuivie au cours de l'exercice écoulé.

Fait à Saint-Denis de La Réunion et à Paris - La Défense, le 11 avril 2024

Les commissaires aux comptes

EXA
Vincent Tessier

Deloitte & Associés
Sylvain Durafour

COMPTES CONSOLIDÉS



SOMMAIRE

4 COMPTES CONSOLIDÉS

4.1. ÉTATS FINANCIERS CONSOLIDÉS	119
4.1.1. État de la situation financière consolidée	119
4.1.2. Compte de résultat consolidé	120
4.1.3. État du résultat global	120
4.1.4. Tableau des flux de trésorerie	121
4.1.5. Tableau de variation des capitaux propres consolidés	122
4.2. NOTES ANNEXES AUX COMPTES CONSOLIDÉS	123
4.2.1. Présentation de la Société et faits significatifs	123
4.2.2. Principes et méthodes comptables	123
4.2.3. Effets des changements liés au climat	133
4.2.4. Périmètre de consolidation	133
4.2.5. Information sectorielle et indicateurs de performance	135
4.2.6. Notes sur le Bilan	138
4.2.7. Notes sur le compte de résultat	150
4.2.8. Impôts	154
4.2.9. Autres informations	155
4.3. RAPPORT DES COMMISSAIRES AUX COMPTES SUR LES COMPTES CONSOLIDÉS	158

4.1. ÉTATS FINANCIERS CONSOLIDÉS

4.1.1. État de la situation financière consolidée

Actif

En milliers d'euros	Notes	31/12/2023	31/12/2022
ACTIFS NON COURANTS			
Immobilisations incorporelles	4.2.6.1	189	242
Immobilisations corporelles	4.2.6.2	6 104	6 506
Immeubles de Placement	4.2.6.3	337 049	327 442
Participation dans les entreprises associées et co-entreprises	4.2.6.4	13 857	12 537
Actifs financiers	4.2.6.5	11 691	4 270
Total Actifs non courants (I)		368 891	350 996
ACTIFS COURANTS			
Immeubles de Placement destinés à la vente	4.2.6.6	858	19 450
Stocks et en-cours	4.2.6.7	63 132	71 763
Clients et autres créances	4.2.6.8	19 315	19 880
Créances d'impôt	4.2.8.2	1 413	460
Trésorerie et équivalents de trésorerie	4.2.6.9	34 713	35 208
Total Actifs courants (II)		119 430	146 761
TOTAL ACTIF (I) + (II)		488 321	497 757

Passif

En milliers d'euros	Notes	31/12/2023	31/12/2022
CAPITAUX PROPRES CONSOLIDÉS			
Capital	4.2.6.10	48 243	48 243
Primes liées au capital	4.2.6.10	26 686	26 837
Réserves consolidées	4.2.6.10	152 794	146 453
Résultat consolidé	4.2.6.10	14 095	15 964
Capitaux propres (Part Groupe) (A)		241 819	237 496
Réserves des participations ne donnant pas de contrôle		27	(215)
Résultat des participations ne donnant pas de contrôle		(5)	316
Intérêts des participations ne donnant pas de contrôle (B)		22	100
Capitaux propres consolidés (A + B)		241 840	237 596
PASSIFS NON COURANTS			
Dettes financières dont ORNANE (part à plus d'un an)	4.2.6.12	156 845	174 070
Provisions non courantes	4.2.6.11	427	677
Impôts différés passifs	4.2.8.2	37 719	35 544
Autres passifs long terme		-	111
Total Passifs non courants (I)		194 991	210 401
PASSIFS COURANTS			
Dettes financières (part à moins d'un an)	4.2.6.12	22 287	21 285
Fournisseurs et autres dettes	4.2.6.13	29 107	28 430
Dettes d'impôt	4.2.8.2	95	44
Total Passifs courants (II)		51 489	49 759
Total des passifs (I) + (II)		246 480	260 161
TOTAL PASSIF		488 321	497 757

4.1.2. Compte de résultat consolidé

En milliers d'euros	Notes	31/12/2023	31/12/2022
Loyers		25 510	23 613
Ventes en Promotion		58 076	57 213
Produits des activités annexes		1 302	1 268
CHIFFRE D'AFFAIRES	4.2.7.1	84 888	82 094
Production immobilisée		206	231
Variation des stocks d'en-cours et produits finis		(5 304)	5 129
Total Produits des activités courantes		79 790	87 454
Achats		(40 564)	(47 207)
Charges externes		(7 042)	(5 559)
Charges de personnel	4.2.7.2	(5 134)	(5 929)
Impôts et taxes	4.2.7.3	(1 457)	(2 197)
Dotations aux amortissements et provisions	4.2.7.4	(1 369)	(945)
Autres produits d'exploitation		1 615	1 237
Autres charges d'exploitation		(740)	(445)
RÉSULTAT DES ACTIVITÉS		25 099	26 409
Résultat sur cessions d'immeubles de placement	4.2.7.5	(14)	993
Solde net des ajustements de juste valeur	4.2.7.6	(2 803)	(4 537)
Autres charges et produits opérationnels	4.2.7.7	129	989
RÉSULTAT OPÉRATIONNEL		22 411	23 854
Résultat des sociétés mises en équivalence		1 319	1 866
RÉSULTAT OPÉRATIONNEL APRÈS RÉSULTAT DES SOCIÉTÉS MISES EN ÉQUIVALENCE		23 731	25 720
Produits de trésorerie et équivalents de trésorerie	4.2.7.8	493	133
Coût de l'endettement financier brut	4.2.7.8	(5 793)	(5 212)
COÛT DE L'ENDETTEMENT FINANCIER NET	4.2.7.8	(5 301)	(5 079)
Autres produits et charges financiers	4.2.7.9	307	482
RÉSULTAT AVANT IMPÔTS		18 737	21 123
Impôts sur les résultats	4.2.8.1 - 4.2.8.3	(4 646)	(4 843)
RÉSULTAT NET		14 090	16 280
Participations ne donnant pas le contrôle		(5)	316
RÉSULTAT NET (PART DU GROUPE)		14 095	15 964
Résultat par action (en euros)	4.2.7.10	0,39	0,45
Résultat dilué par action (en euros)	4.2.7.10	0,35	0,39

4.1.3. État du résultat global

En milliers d'euros	31/12/2023	31/12/2022
RÉSULTAT NET TOTAL	14 090	16 280
Juste valeur des instruments financiers	(1 926)	5 754
Impôts différés sur Juste valeur des instruments financiers	498	(1 486)
RÉSULTAT NET GLOBAL	12 661	20 547
dont Quote-part du Groupe	12 667	20 232
dont Quote-part revenant aux participations ne donnant pas de contrôle	(5)	316

4.1.4. Tableau des flux de trésorerie

En milliers d'euros	Notes	31/12/2023	31/12/2022
Résultat net total consolidé		14 090	16 280
Ajustements :			
Elim. du résultat des sociétés mises en équivalence		(1 319)	(1 866)
Elim. des dividendes des sociétés mises en équivalence		-	-
Elim. des amortissements et provisions		3 256	(597)
Elim. des profits / pertes de réévaluation (juste valeur) sur Immeubles de Placement	4.2.7.6	2 803	4 537
Elim. des profits / pertes de réévaluation (juste valeur) autres		-	(615)
Elim. des autres éléments sans incidence sur la trésorerie		-	-
Elim. de l'impact des stock-options		243	150
Elim. des résultats de cession, des pertes et profits de dilution		(85)	(547)
Elim. des produits de dividendes		-	-
Capacité d'autofinancement		18 987	17 341
Elim. de la charge (produit) d'impôts sur les résultats	4.2.8.1	4 646	4 843
Elim. du coût de l'endettement financier brut	4.2.7.8	5 793	5 212
Capacité d'autofinancement avant coût de l'endettement financier net et impôt		29 427	27 396
Incidence de la variation du BFR	4.2.9.1	7 593	13 933
Impôts payés		(2 876)	(844)
Flux de trésorerie liés aux activités opérationnelles		34 143	40 486
Acquisition d'Immeubles de Placement		(11 734)	(11 218)
Acquisition d'immobilisations corporelles et incorporelles		(312)	313
Variation des dettes et créances sur immobilisations		(873)	(2 274)
Acquisition d'actifs financiers		-	-
Variation des prêts, avances et autres actifs financiers		(9 148)	(305)
Cession d'immobilisations corporelles et incorporelles		2	-
Cession d'Immeubles de Placement		19 856	12 812
Variation de périmètre		-	72
Flux de trésorerie liés aux activités d'investissement		(2 209)	(600)
Augmentation de capital	4.2.6.10	-	-
Apports en capital des minoritaires / Filiales		-	-
Mobilisation d'emprunts moyen - long terme	4.2.6.12	36 487	16 073
Remboursement d'emprunts moyen - long terme	4.2.6.12	(52 947)	(34 050)
Variation des crédits d'accompagnement sur op. en Promotion	4.2.6.12	-	-
Variation des dépôts et cautionnements	4.2.6.12	36	406
Rachat d'actions propres		7	7
Intérêts financiers nets versés	4.2.7.8	(7 344)	(5 998)
Dividendes payés aux actionnaires du Groupe	4.2.6.10	(8 595)	(8 596)
Dividendes payés aux minoritaires		(74)	-
Autres flux liés aux opérations de financement		-	-
Flux de trésorerie liés aux activités de financement		(32 429)	(32 159)
Variation de la trésorerie		(494)	7 727
Trésorerie d'ouverture	4.2.6.9	35 196	27 468
Trésorerie de clôture	4.2.6.9	34 701	35 196
Variation de la trésorerie		(494)	7 727

4.1.5. Tableau de variation des capitaux propres consolidés

En milliers d'euros	Capital	Réserves liées au capital	Réserves de réévaluation	Réserves de consolidation	Réserves consolidées	Total Part du Groupe	Participations ne donnant pas de contrôle	Total Capitaux propres
Situation au 31/12/2021	48 243	26 686	(2 712)	152 936	176 910	225 152	(215)	224 936
Résultat net de l'exercice	-	-	-	15 964	15 964	15 964	316	16 280
Autres éléments du résultat global	-	-	-	4 268	4 268	4 268	-	4 268
Résultat global de la période	-	-	-	20 232	20 232	20 232	316	20 547
Distributions	-	-	-	(8 596)	(8 596)	(8 596)	-	(8 596)
Actions gratuites / Stock Options	-	150	-	-	150	150	-	150
Actions Propres	-	-	-	2	2	2	-	2
Autres mouvements	-	-	-	557	557	557	-	557
Situation au 31/12/2022	48 243	26 837	(2 712)	165 131	189 255	237 496	100	237 596

En milliers d'euros	Capital	Réserves liées au capital	Réserves de réévaluation	Réserves de consolidation	Réserves consolidées	Total Part du Groupe	Participations ne donnant pas de contrôle	Total Capitaux propres
Situation au 31/12/2022	48 243	26 837	(2 712)	165 131	189 255	237 496	100	237 596
Résultat net de l'exercice	-	-	-	14 095	14 095	14 095	(5)	14 090
Autres éléments du résultat global	-	-	-	(1 429)	(1 429)	(1 429)	-	(1 429)
Résultat global de la période	-	-	-	12 667	12 667	12 667	(5)	12 661
Distributions	-	-	-	(8 594)	(8 594)	(8 594)	(74)	(8 667)
Actions gratuites / Stock Options	-	-	-	243	243	243	-	243
Actions Propres	-	-	-	7	7	7	-	7
Autres mouvements	-	(150)	-	150	-	-	-	-
Situation au 31/12/2023	48 243	26 686	(2 712)	169 604	193 577	241 818	22	241 840

4.2. NOTES ANNEXES AUX COMPTES CONSOLIDÉS

4.2.1. Présentation de la Société et faits significatifs

4.2.1.1. Présentation

Acteur immobilier de référence à La Réunion depuis près de 20 ans, CBo Territoria est désormais une Foncière de développement multi-régionale spécialisée sur les actifs tertiaires (commerces, bureaux, locaux d'activités et loisirs) dans l'océan Indien. Le Groupe, présent sur l'ensemble de la chaîne de valeur immobilière (Aménageur, Promoteur et Foncière), mène une stratégie de développement de sa Foncière tertiaire, via l'exploitation de ses réserves foncières à La Réunion et par l'acquisition de fonciers.

CBo Territoria finance cette stratégie grâce notamment à son activité de Promoteur qu'il opère principalement dans le secteur résidentiel (Immeubles collectifs ou parcelles à bâtir). CBo Territoria est une Foncière de rendement éligible au PEA PME cotée sur Euronext Paris (compartiment C).

4.2.1.2. Faits marquants

Au cours de l'exercice, CBo Territoria a opéré dans un environnement plus complexe marqué par la hausse des taux d'intérêt et l'inflation, notamment liée à la détérioration du contexte géopolitique (conflits russo-ukrainien et israélo-palestinien). Certaines opérations en Promotion ont été, en conséquence, mécaniquement impactées. Une partie des surcoûts a été absorbée par les aléas prévus au budget des opérations et pour certains programmes les marges ont été revues à la baisse.

En 2023, le territoire de Mayotte a connu des tensions sociales liées à l'immigration clandestine et des difficultés liées aux infrastructures (crise de l'eau) qui n'ont pas eu d'impact sur notre activité, ni sur nos délais de livraison.

■ Activités Foncière

Au cours de la période, au niveau de la Foncière, l'année a été marquée par la livraison du centre commercial Ylang Ylang à Combani, Mayotte et par la poursuite du désengagement de la Foncière résidentielle avec la cession en bloc de trois programmes, de 135 logements au total.

■ Activités Promotion

L'activité de Promotion en 2023 a été soutenue par les ventes résidentielles en bloc et Pinel au détail. Au niveau de la Promotion tertiaire, activité opportuniste, le Groupe a livré le programme de bureaux de 2130 m² vendu à l'EPSMR.

■ Endettement

Le 27 juin 2023, CBo Territoria a finalisé une émission d'ORNANE par placement privé d'un montant nominal de 15,1 M€, représenté par 3,6 millions d'obligations. L'émission des obligations a pour objet de refinancer une partie des « ORNANE 2018 » ayant une échéance au 1^{er} juillet 2024. Les obligations porteront intérêt à un taux nominal annuel de 7%. La date d'échéance est fixée au 30 juin 2028.

CBo Territoria a concomitamment procédé au rachat de 4,7 millions d'ORNANE 2018 pour un montant total de 22,6 M€ (4,87€ / titre). 784 700 obligations restent en circulation pour un montant de 3,8 M€.

■ Gouvernance

En termes de gouvernance, à l'issue de l'Assemblée générale du 7 juin 2023, le Conseil d'administration de CBo Territoria a statué sur la dissociation des fonctions de Président et Directeur Général. Il a nommé Géraldine Neyret Gleizes en tant que Directeur Général et renouvelé le mandat de Président du Conseil d'administration d'Eric Wuillai.

■ Dividende

L'Assemblée générale du 7 juin 2023 a fixé le dividende au titre du résultat 2022 au niveau de 0,24 € par action, représentant une distribution totale de 8,8 M€ (sur la base des 36 547 394 actions composant le capital social). Le montant effectivement mis en paiement est de 8,6 M€ sur la base des actions hors auto-détention en date du 13 juin 2023.

4.2.2. Principes et méthodes comptables

La société consolidante et toutes les sociétés consolidées du Groupe ont réalisé un arrêté au 31 décembre 2023.

Les comptes consolidés annuels du Groupe au 31 décembre 2023 ont été arrêtés par le Conseil d'administration du 6 mars 2024.

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

4.2.2.1. Référentiel comptable

Les états financiers consolidés du groupe CBo Territoria au 31 décembre 2023 sont établis conformément aux normes IFRS (International Financial Reporting Standards) et aux interprétations de l'IFRS IC (IFRS Interpretations Committee) telles qu'adoptées dans l'Union européenne.

Les principes et méthodes comptables appliqués pour les comptes consolidés au 31 décembre 2023 sont identiques à ceux utilisés pour les comptes consolidés de l'exercice clos le 31 décembre 2022 à l'exception des nouvelles normes et nouveaux amendements dont l'application est obligatoire à compter du 1^{er} janvier 2023 et qui n'avaient pas été appliqués de façon anticipée par le Groupe.

Normes, amendements et interprétations adoptés par l'Union Européenne et d'application obligatoire au 1^{er} janvier 2023 :

- amendements à la norme IAS 1 - Informations à fournir sur les principes et méthodes comptables. Ces amendements visent à clarifier les informations à fournir dans les états financiers sur les méthodes comptables significatives (« material » au sens d'IAS 1). Le Practice Statement 2 « Making materiality judgements » est mis à jour avec l'ajout d'une démarche d'analyse du caractère significatif de l'information en matière comptable et des exemples d'application des principes d'IAS 1 amendés ;
- amendements à la norme IAS 8 - Définition d'une estimation comptable. Ces amendements ont pour objectif de définir la notion d'estimation comptable comme étant « un montant monétaire dans les états financiers qui est sujet à des incertitudes en ce qui concerne son évaluation ». Ils précisent également qu'une entité élabore des estimations comptables si les méthodes comptables requièrent que des éléments des états financiers soient évalués d'une façon qui implique une incertitude de mesure (montants monétaires non observables directement) ;
- amendements à la norme IAS 12 - Impôts différés relatifs à des actifs et passifs résultant d'une même transaction. Ces amendements précisent qu'il convient de comptabiliser l'impôt différé sur les transactions pour lesquelles l'entreprise comptabilise à la fois un actif et un passif tels que les contrats de location ;
- norme IFRS 17 - Contrats d'assurance (en remplacement d'IFRS 4) ;
- amendements aux normes IFRS 17 et IFRS 9 - Première application, informations comparatives.

Ces amendements n'ont pas d'impact significatif sur les comptes du Groupe au 31 décembre 2023.

- réforme fiscale internationale - Modèle de règles du Pilier 2. La loi de finances pour 2024 a transposé en droit interne la directive (UE) 2022/2523 du 15 décembre 2022 visant à assurer un niveau minimum d'imposition mondial de 15% pour les groupes d'entreprises multinationales et les groupes nationaux de grande envergure dans l'Union européenne, dite « Pilier 2 ».

Ces normes ne sont pas applicables au Groupe.

Normes, amendements et interprétations publiés par l'IASB applicables au 1^{er} janvier 2024 mais non encore adoptés par l'Union Européenne :

- amendements à la norme IAS 1 - Classement des passifs en tant que passifs courants ou non courants. Ces amendements visent à préciser les critères de classement d'un passif en tant que passif courant ou non courant ;
- amendement à la norme IFRS 16 - passif de location dans le cadre d'une cession bail ;
- amendements à IAS 7 et IFRS 7 - Accords de financement avec les fournisseurs ;
- amendements à IAS 21 - Absence de convertibilité.

Le processus de détermination des impacts potentiels de ces textes sur les comptes consolidés du Groupe est en cours, mais aucun impact significatif n'est attendu.

Réforme des retraites en France

La réforme des pensions votée en France en 2023 n'a pas d'impact significatif sur les comptes consolidés du Groupe.

4.2.2.2. Présentation des états financiers

■ Périmètre et méthodes de consolidation

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

■ Filiales

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

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

Les transactions et soldes intra-groupe, liés aux opérations entre sociétés du Groupe, sont éliminés.

Les méthodes comptables des filiales sont alignées sur celles du Groupe, directement ou par le biais de retraitements de consolidation.

■ Entreprises associées et co-entreprises

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

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

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

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

4.2.2.3. Estimations et hypothèses

Certains montants comptabilisés dans les états financiers consolidés reflètent des estimations et des hypothèses faites par la direction dans le contexte actuel d'environnement géopolitique et économique incertain se traduisant par des pressions inflationnistes, des hausses des taux d'intérêt ainsi que des coûts de matières premières et de l'énergie, des pénuries et de volatilité des taux de change dont l'impact sur les perspectives d'avenir reste difficile à évaluer. Dans ce contexte, la direction a pris en compte ces incertitudes sur la base des informations fiables disponibles à la date de préparation des états financiers consolidés, notamment en ce qui concerne la juste valeur des immeubles de placement et des instruments financiers, ainsi que la marge opérationnelle des opérations de promotion immobilière.

Compte tenu des incertitudes inhérentes aux estimations, le Groupe revoit celles-ci sur la base d'informations régulièrement mises à jour. Il se peut que les résultats réels soient finalement différents des estimations faites à la date de préparation des états financiers consolidés.

Les estimations les plus significatives sont les suivantes :

■ Juste valeur des Immeubles de Placement

Le Groupe fait réaliser, tous les six mois, l'évaluation de son patrimoine par un expert indépendant (selon les méthodes décrites en 4.2.2.4) qui utilise des hypothèses de flux futurs et de taux qui ont un impact direct sur les valeurs des immeubles.

■ Juste valeur des instruments dérivés

Tous les instruments dérivés utilisés par le Groupe sont valorisés conformément aux modèles standards du marché (cf. 4.2.2.4).

■ Opérations de Promotion

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

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

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

■ Distinctions Immeubles de Placement / Stocks

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

- dans le cas d'un projet initialement comptabilisé en Immeubles de Placement¹⁶ qui sera finalement réalisé en Promotion immobilière, un reclassement en stocks est comptabilisé seulement lorsqu'il y a un changement d'utilisation matérialisé par un début d'aménagement ;
- dans le cas d'un projet initialement comptabilisé en stocks, le reclassement en Immeubles de Placement est comptabilisé lorsqu'il y a un commencement d'un contrat de location simple.

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

■ Classement des terrains en opérations d'aménagement

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

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

4.2.2.4. Méthodes et règles d'évaluation

■ Immobilisations Incorporelles

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

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

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

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

■ Immobilisations corporelles

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

Les immobilisations corporelles sont valorisées au coût historique diminué du cumul des amortissements et des éventuelles pertes de valeur, en application d'IAS 16.

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

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

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

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

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

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

■ Immeubles de Placement

Définition des Immeubles de Placement

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

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

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

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

Nature des Immeubles de Placement

Les Immeubles de Placement du Groupe incluent :

- des constructions livrées et en cours (bureaux, commerces, logements d'activité, etc...) ;
- des terrains non bâtis, correspondent à des terrains agricoles, à des terrains nus (loués et non loués) ou à des terrains en cours d'aménagement.

Juste Valeur des Immeubles de Placement

Conformément à l'option offerte par IAS 40, les Immeubles de Placement sont évalués à leur juste valeur. Les variations de juste valeur sont enregistrées en résultat sur la ligne « Solde net des ajustements de juste valeur ».

Selon IFRS 13, la juste valeur est définie comme le prix qui serait reçu pour la vente d'un actif ou payé pour le transfert d'un passif lors d'une transaction normale entre des intervenants du marché à la date d'évaluation (valeur de sortie). Cette juste valeur est déterminée sur la base d'expertises indépendantes dont la méthode est décrite ci-après.

Méthodologies d'expertise

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

Depuis le 31 décembre 2022, le cabinet indépendant Guy Signon Conseils expertise les terrains classés en terrain agricole et zone naturelle (comme définis au PLU - Plan Local d'Urbanisme) détenus par le Groupe.

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

Pour les immeubles bâtis loués :

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

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

Pour la campagne d'évaluation ayant conduit à la valorisation des immeubles de placement au 31 décembre 2023, le Groupe a fourni aux experts des informations portant sur l'exposition des actifs aux risques climatiques, la présence de moyens de production d'énergies renouvelables sur les différents sites, éléments pris en compte dans les valorisations. Au 31 décembre 2023, la prise en compte des effets liés au changement du climat n'a pas eu d'impact significatif sur les jugements et principales estimations nécessaires à l'établissement des états financiers.

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

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

Pour les terrains divers constructibles (hors ZAC) :

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

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

Hypothèses de valorisation et sensibilités des Immeubles de Placement

Selon la norme IFRS 13 « Evaluation de la juste valeur », les paramètres retenus dans l'estimation sont classifiés selon une hiérarchie à trois niveaux. Le niveau 3 concerne les paramètres qui sont fondés sur des données non observables. L'entité établit ces paramètres à partir des meilleures informations qui lui sont disponibles (y compris, le cas échéant, ses propres données) en prenant en compte toutes les informations à sa disposition concernant les hypothèses retenues par les acteurs du marché.

Les valorisations tiennent compte de données non observables publiquement : à la fois des caractéristiques intrinsèques des actifs (contrats en cours, revenus locatifs, état du bien et localisation, perspectives de revenus) et des conditions de marché (taux des transactions récentes) dans le contexte du nombre limité de transactions sur l'île de La Réunion.

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

Pour chacun des principaux paramètres utilisés dans l'évaluation de la juste valeur des immeubles de placement, des tests de sensibilité ont été réalisés sur la base de fourchettes reflétant les variations raisonnablement possibles au vu des conditions macroéconomiques et sont présentés en note 4.2.6.3.

Périmètre d'expertise

La quasi-totalité du patrimoine fait l'objet d'une expertise indépendante au 31 décembre 2023.

Immeubles de Placement en cours de construction.

Les Immeubles de Placement en cours de construction rentrent dans le champ d'application d'IAS 40 et peuvent être évalués à la juste valeur.

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

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

- toutes les autorisations administratives nécessaires à la réalisation du projet ont été obtenues;
- le contrat de construction a été signé et les travaux ont débuté ;
- l'incertitude sur le montant des loyers futurs a été levée. Conformément à la norme IAS 23 révisée, le coût de l'emprunt est incorporé au coût de l'immeuble durant la période de construction ou de rénovation, jusqu'à la livraison. Il inclut les frais financiers payés et pour les lignes de financement globales, des frais financiers calculés sur la base d'un taux moyen d'intérêt constaté.

■ Immeubles de Placement destinés à la vente

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

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

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

■ Participations dans les entreprises associées et co-entreprises

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

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

■ Actifs financiers

Sous IFRS 9, lors de sa comptabilisation initiale, un actif financier est classé en actif évalué au coût amorti, à la juste valeur par le biais des autres éléments du résultat global ou à la juste valeur par le biais du compte de résultat.

Pour le classement et l'évaluation des actifs financiers, la norme IFRS 9 s'appuie sur le modèle de gestion ainsi que sur l'analyse des caractéristiques contractuelles des flux de trésorerie.

Les actifs financiers comprennent principalement les éléments suivants :

- les placements financiers à moyen et long terme (« Prêts et autres créances »), généralement détenus jusqu'à leur échéance, valorisés à la juste valeur. Les variations de juste valeur sont comptabilisées en résultat.
- les instruments dérivés (« Autres créances immobilisées »). Leur comptabilisation est rappelée note 4.2.6.12.

■ Stocks et en-cours

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

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

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

Les stocks immobiliers sont comptabilisés au coût de revient.

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

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

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

■ Clients et autres créances

Créances en Promotion immobilière

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

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

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

Autres créances clients et autres créances

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

■ Trésorerie et équivalents de trésorerie

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

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

■ Dettes financières et instruments dérivés

Emprunts

Les emprunts et autres passifs financiers portant intérêt sont comptabilisés au coût amorti, en utilisant la méthode du TIE («Taux d'intérêt effectif»), qui correspond à leur valeur à l'émission incluant les frais d'émission, diminuée des montants remboursés.

Obligation remboursable en numéraire et en actions nouvelles et existantes (ORNANE 2018 et 2023)

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

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

Fin juin 2023, CBo Territoria a finalisé une émission d'ORNANE (« ORNANE 2023 ») par placement privé d'un montant nominal de 15,1 M€, représenté par 3 590 741 obligations. Le taux d'intérêt annuel est de 7%. La date d'échéance est fixée au 30 juin 2028.

L'objet des ORNANE 2023 est de refinancer une partie des « ORNANE 2018 » (dont l'échéance est le 1^{er} juillet 2024). CBo Territoria a ainsi procédé en juin 2023 au rachat de 4 655 203 ORNANE de 2018. 784 700 obligations sur les 6 185 567 obligations initiales restent en circulation au 31 décembre 2023.

Ces emprunts ont été comptabilisés en décomposant la composante « dette » de la composante « dérivé ».

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

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

Au 31 décembre 2023, la composante dérivée des ORNANE 2018 est nulle et celle des ORNANE 2023 s'élève à 0,2M€.

La variation de juste valeur de la composante dérivée est comptabilisée dans le poste des autres charges et produits financiers.

Instruments financiers dérivés

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

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

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

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

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

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

■ Provisions (IAS 37)

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

■ Impôts différés (IAS 12)

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

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

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

Les taux d'impôts différés retenus pour 2023 s'élèvent à 25,83%.

■ Avantages au personnel (IAS 19)

Avantages postérieurs à l'emploi.

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

Cette valorisation a été effectuée sur la base :

- d'évaluations actuarielles (taux d'actualisation de 3,17% tenant compte de l'inflation) ;
- d'hypothèses de mortalité (source INSEE) ;
- d'hypothèses de rotation du personnel ;
- d'un départ à la retraite à 65 ans.

■ Paiements fondés sur des actions (IFRS 2)

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

À chaque date de clôture, l'entité réexamine le nombre d'options susceptibles de devenir exerçables ainsi que le nombre d'actions gratuites susceptibles d'être définitivement acquises. Les sommes perçues lorsque les options sont levées sont créditées aux postes « Capital social » (valeur nominale) et « Primes d'émission », nettes des coûts de transaction directement attribuables.

Au 31 décembre 2023, il n'y a plus de plans de stock- options existants dans le groupe. En revanche un plan d'attribution gratuite d'actions a été mis en place.

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

Dans le cadre de cette autorisation, le Conseil d'administration a décidé :

- lors de sa séance du 14 avril 2022, de réaliser une attribution portant sur 110 000 actions à 3 dirigeants, pour une valorisation de 3,83€ par action au jour de l'attribution. Le plan est soumis à des conditions de performance avant l'attribution définitive prévue le 14 avril 2024. A compter de l'attribution définitive, les actions attribuées gratuitement seront soumises à une période de conservation fixée à un an, expirant le 13 avril 2025 ;
- lors de sa séance du 11 septembre 2023, de réaliser pour une valorisation de 3,51€ par action au jour de l'attribution, une attribution portant sur 74 500 actions à 17 salariés et une attribution portant sur 17 045 actions au profit du Directeur Général. Ces 2 plans sont soumis aux mêmes conditions de performance avant l'attribution définitive prévue le 11 septembre 2026. A compter de l'attribution définitive, les actions attribuées gratuitement seront soumises à une période de conservation fixée à un an, expirant le 10 septembre 2027.

■ Résultat par action

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

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

■ Actions propres

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

■ Chiffre d'affaires

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

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

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

ACTIVITÉ DE FONCIÈRE / REVENUS LOCATIFS

Conditions spécifiques des baux

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

ACTIVITÉ PROMOTION IMMOBILIÈRE / IMMEUBLES BÂTIS

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

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

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

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

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

ACTIVITÉ PROMOTION / AMÉNAGEMENT - LOTISSEMENT (TERRAINS À BÂTIR)

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

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

■ Autres produits et charges opérationnels

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

4.2.3. Effets des changements liés au climat

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

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

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

Pour tenir compte davantage des impacts liés au changement climatique, les méthodes d'évaluation des actifs pourront évoluer via la prise en compte des enjeux climatiques des VLM (Valeurs Locatives de Marché) retenues et des taux de sortie. Les immeubles du Groupe étant toutefois récents, la valorisation des actifs par les experts ne devrait pas être impactée. A noter par ailleurs que les immeubles du Groupe sont relativement récents (8,5 ans en moyenne).

Les autres impacts potentiels des changements climatiques (risques liés aux instruments financiers, application de la réglementation environnementale, valorisation des immeubles d'exploitation qui sont peu nombreux) n'ont pas eu d'incidence sur les comptes consolidés.

4.2.4. Périmètre de consolidation

Le Groupe est composé de 65 sociétés dont 56 consolidées par intégration globale et 7 par mise en équivalence.

Sociétés	SIREN	Méthode de consolidation	% d'intérêt 12/2023	% d'intérêt 12/2022
SA CBo Territoria	452 038 805	Société mère		
Sociétés intégrées globalement				
SAS CBo Gestion Immobilière	478 865 447	IG	100%	100%
SAS CBo Développement	524 758 885	IG	100%	100%
SAS CBo Property	479 422 008	IG	100%	100%
SCI Ateliers les Figuiers	452 453 772	IG	100%	100%
SCI Cour de La Mare	450 214 820	IG	100%	100%
SCI Cour Savanna	479 408 759	IG	100%	100%
SAS SRET	339 894 529	IG	100%	100%
SNC Lotissement du Golf	488 858 663	IG	100%	100%
SCI Lardy	492 772 462	IG	100%	100%
SCI Le Tamarinier	492 709 522	IG	100%	100%
SCI Le Tarmac	492 687 199	IG	100%	100%
SCI Alambic	509 478 236	IG	100%	100%
SCI Vierge du Cap	485 010 091	IG	100%	100%
SCI Ponant	485 010 318	IG	100%	100%
SCI Neptune	492 686 787	IG	100%	100%
SCI Boréales	492 677 208	IG	100%	100%
SAS CBo Expansion	519 579 312	IG	100%	100%

Sociétés	SIREN	Méthode de consolidation	% d'intérêt 12/2023	% d'intérêt 12/2022
SAS Lizine	822 414 157	IG	100%	100%
SCI Leu Boutik	514 949 528	IG	100%	100%
SCI Leu Clair	514 819 085	IG	100%	100%
SCI Roquefeuil	514 194 174	IG	100%	100%
SCI Désiré Mahy	523 680 080	IG	100%	100%
SCI Savanna Boutik	840 690 879	IG	100%	100%
SAS Nouvel Horizon	533 677 027	IG	100%	100%
SCI Le Verger	485 003 099	IG	100%	100%
SCCV Heracles	822 624 938	IG	51%	51%
SCCV Jardins d'Ugo	750 913 451	IG	100%	100%
SCI A.I.	450 878 764	IG	100%	100%
SARL Mahoré	814 645 776	IG	100%	100%
SAS Réunion Maintenance Travaux	813 482 049	IG	100%	100%
SCI Black Pearl	489 165 522	IG	100%	100%
SNC Hermione	502 186 901	IG	100%	100%
SCI Montesourire	841 648 348	IG	100%	100%
SCI Joker	840 701 445	IG	100%	100%
SCI Avenir	840 721 500	IG	100%	100%
SCI Equinoxe	840 721 443	IG	100%	100%
SCI Relais	840 697 478	IG	100%	100%
SCI Solstice	840 699 391	IG	100%	100%
SAS CBo Mayotte	880 572 250	IG	100%	100%
SCI Mura	898 422 936	IG	100%	100%
SCI Nyora	903 086 239	IG	100%	100%
SCI Mulima	903 047 207	IG	100%	100%
SCI Mumanga	888 910 486	IG	100%	100%
SCI Marashi	888 910 478	IG	100%	100%
SCI Kiwano	888 910 445	IG	100%	100%
SNC Amarante	882 549 736	IG	100%	100%
SNC Pitaya	882 550 015	IG	100%	100%
SCI Jumba	903 045 672	IG	100%	100%
SCI Kofia	898 422 589	IG	100%	100%
SCI Lemur	898 421 557	IG	100%	100%
SCI Zevi	912 765 492	IG	100%	100%
SCI Vacoa	912 765 567	IG	100%	100%
SCCV Zamba	918 179 987	IG	100%	100%
SCCV Aloé	915 170 567	IG	100%	100%
SCCV Macra	915 368 468	IG	100%	100%
SCCV Garden	915 170 575	IG	100%	100%
Sociétés mises en équivalence				
Co-Entreprises				
SCI Kerveguen	498 793 298	SME	50%	50%
SAS Terres Créoles	535 374 615	SME	50%	50%
SCI Grand Sud Sauvage développement	820 529 394	SME	50%	50%
SCI Foncière Katsura	841 648 405	SME	50%	50%
SAS Beauséjour Complexe Sportif	821 975 323	SME	60%	60%
SAS Jardin d'Eden	353 869 696	SME	60%	60%
SAS Bassin Bleu Country Club	479 519 266	SME	60%	60%
Influence notable				
SNC Mapou	321 327 280	SME	34%	34%

Toutes les sociétés du Groupe sont immatriculées en France.

Entrées de périmètre de la période

Pas de mouvement sur la période.

4.2.5. Information sectorielle et indicateurs de performance

4.2.5.1. Information Sectorielle

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

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

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

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

Les principaux agrégats du compte de résultat et du bilan de l'exercice 2023 se ventilent par secteur d'activités de la façon suivante :

Exercice 2023 En milliers d'euros	Foncière	Promotion	Autres (A)	Total Groupe CBo Territoria
Compte de résultat				
Chiffre d'affaires	25 510	58 076	1 302	84 888
Marge opérationnelle	22 370	8 946	/	31 316
En % du CA	87,7%	15,4%	/	36,9%
Résultat des activités	22 370	8 946	(6 217)	25 099
Bilan				
<i>Actifs sectoriels (principaux)</i>				
Immeubles de Placement	337 907	/	/	337 907
Autres Actifs non courants	11 691	/	20 151	31 842
Stocks et en-cours	/	63 132	-	63 132
<i>Passifs sectoriels (principaux)</i>				
Emprunts et dettes fi. > 1 an	134 288	20 540	2 017	156 845
Emprunts et dettes fi. < 1 an	19 487	2 801	-	22 286

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

Les principaux agrégats du compte de résultat et du bilan de l'exercice 2022 se ventilent par secteur d'activités de la façon suivante :

Exercice 2022 En milliers d'euros	Foncière	Promotion	Autres (A)	Total Groupe CBo Territoria
Compte de résultat				
Chiffre d'affaires	23 613	57 213	1 268	82 094
Marge opérationnelle	21 608	12 242	/	33 851
En % du CA	91,5%	21,4%	/	41,2%
Résultat des activités	21 608	12 242	(7 442)	26 409
Bilan				
<i>Actifs sectoriels (principaux)</i>				
Immeubles de placement	346 892	/	/	346 892
Autres Actifs non courants	4 270	/	19 285	23 555
Stocks et en-cours	/	71 763	-	71 763
<i>Passifs sectoriels (principaux)</i>				
Emprunts et dettes fi. > 1 an	144 860	26 694	2 517	174 070
Emprunts et dettes fi. < 1 an	14 602	6 673	10	21 284

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

Par zone géographique :

L'activité est réalisée essentiellement sur l'île de La Réunion et Mayotte, départements français d'Outre-Mer (et régions ultra périphérique de la Communauté européenne).

4.2.5.2. Indicateurs alternatifs de performance

LOYERS NETS = MARGE OPÉRATIONNELLE FONCIÈRE

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

En milliers d'euros	31/12/2023	31/12/2022
Loyers bruts (A)	25 510	23 613
Charges immobilières	3 140	2 005
Loyers nets (B)	22 370	21 608
Taux de Loyers nets (B)/(A)	87,7%	91,5%

Résultat Net Récurrent de la Foncière

En milliers d'euros	31/12/2023	31/12/2022
Loyers bruts	25 001	23 613
Charges immobilières	(3 158)	(2 405)
Loyers nets	21 843	21 208
Frais de structure attribuables à la Foncière	(3 171)	(3 933)
Résultat de l'activité de la Foncière après affectation d'une quote-part des frais de structure	18 672	17 275
Autres charges et produits opérationnels	-	-
Résultat net récurrent des sociétés mises en équivalence	2 106	1 928
Coût de l'endettement financier net	(4 825)	(5 212)
Autres produits et charges financiers	-	-
Impôts sur les résultats	(3 462)	(3 016)
Participations ne donnant pas le contrôle	-	-
Résultat net récurrent de la Foncière (PdG)	12 491	10 976
RNR Foncière par action (en euros)	0,35	0,31

Après avoir retraité les effets non récurrents des loyers variables, le résultat net récurrent Part du Groupe de la Foncière s'établit à 12,5 M€ en 2023 contre 11,0 M€ en 2022. Il s'établit à 0,35€ par action (vs 0,31 € en 2022).

INTEREST COVERAGE RATIO (ICR)

Ce ratio rapporte les loyers nets au coût de l'endettement financier net de la Foncière (hors charges financières de la Promotion). Les loyers nets couvrent à hauteur de 4,2 fois le coût de l'endettement financier net contre 4,1 au 31 décembre 2022.

En milliers d'euros	31/12/2023	31/12/2022
Loyers bruts	25 510	23 613
Charges immobilières	3 140	2 005
Loyers nets (A)	22 370	21 608
Coût de l'endettement financier net (B)	5 301	5 212
Interest coverage ratio (A)/(B)	4,2	4,1

MARGE OPÉRATIONNELLE PROMOTION

La marge opérationnelle Promotion correspond au chiffre d'affaires de l'activité de Promotion diminué du coût de revient des ventes, des charges commerciales et des dotations nettes aux provisions.

En milliers d'euros	31/12/2023	31/12/2022
Chiffre d'affaires (A)	58 076	57 213
Coût de revient (B)	(46 824)	(42 971)
Charges commerciales et autres (C)	(1 755)	(1 001)
Dotations nettes aux provisions (D)	(551)	(999)
Marge Promotion (E) = A+B+C+ D	8 946	12 242
Taux de Marge Promotion (E/A)	15,4%	21,4%

4.2.6. Notes sur le Bilan

4.2.6.1. Immobilisations incorporelles

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

En milliers d'euros	31/12/2021	Variations périmètre	Augmentations	Cessions	Reclassements	Dotation / reprise	31/12/2022
Total Valeur brute	1 377	(95)	48	(335)	-	-	995
Amort/Provision	(1 072)	46	-	335	-	(63)	(753)
Total Valeur nette	305	(49)	48	-	-	(63)	242

En milliers d'euros	31/12/2022	Variations périmètre	Augmentations	Cessions	Reclassements	Dotation / reprise	31/12/2023
Total Valeur brute	995	-	12	-	-	-	1 007
Amort/Provision	(753)	-	(65)	-	-	-	(818)
Total Valeur nette	242	-	(53)	-	-	-	189

4.2.6.2. Immobilisations corporelles

En milliers d'euros	31/12/2021	Variations périmètre	Augmentations	Cessions	Reclassements	Autres mouvements	Dotation / reprise	31/12/2022
Terrains et constructions	20 481	(943)	53	-	(7 305)	124	-	12 410
Installations techniques	1 168	(383)	-	-	-	-	-	784
Autres Immos corporelles	2 834	(483)	179	(158)	(77)	-	-	2 296
Total Valeur brute	24 483	(1 809)	233	(158)	(7 383)	124	-	15 490
Amort/Provision	(14 242)	615	-	151	5 230	-	(738)	(8 983)
Total Valeur nette	10 241	(1 194)	233	(6)	(2 152)	124	(738)	6 506

En milliers d'euros	31/12/2022	Variations périmètre	Augmentations	Cessions	Reclassements	Autres mouvements	Dotation / reprise	31/12/2023
Terrains et constructions	12 410	-	-	-	-	34	-	12 444
Installations techniques	784	-	-	-	-	-	-	784
Autres Immos corporelles	2 296	-	300	(211)	-	-	-	2 385
Total Valeur brute	15 490	-	300	(211)	-	34	-	15 613
Amort/Provision	(8 983)	-	-	182	-	-	(707)	(9 508)
Total Valeur nette	6 506	-	300	(28)	-	34	(707)	6 104

4.2.6.3. Immeubles de placement

Les Immeubles de Placement se décomposent ainsi :

En milliers d'euros	31/12/2021	Variations périmètre	Augmentations	Cessions	Variation de Juste Valeur	Transferts de stock vers IP	Transferts de IP vers Immeuble d'exploitation	Transferts de IP vers IP destinés à la vente	Transferts de IP en cours vers IP en service	Transferts de IP vers IP	31/12/2022
Immeubles de Placement	281 345	3 019	51	172	(5 957)	153	(268)	(10 710)	3 150	-	270 956
Immeubles de Placement Tertiaires	259 065	3 019	51	172	(5 957)	153	(268)	-	3 150	-	259 386
Immeubles de Placement Résidentiels	22 280	-	-	-	-	-	-	(10 710)	-	-	11 570
Terrains en opération d'aménagement	1 345	-	4	-	(30)	-	-	-	-	(400)	920
Autres Terrains	39 279	125	419	(94)	763	-	-	-	-	(1)	40 491
Immeubles en développement	6 041	-	10 286	-	906	593	-	-	(3 150)	400	15 076
Tertiaires	6 041	-	10 286	-	906	593	-	-	(3 150)	400	15 076
Résidentiels	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Amort/Provision	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Total Immeubles de Placement ⁽¹⁾	328 010	3 144	10 760	79	(4 318)	746	(268)	(10 710)	-	(1)	327 442

(1) Hors Immeubles destinés à la vente.

En milliers d'euros	31/12/2022	Variations périmètre	Augmentations	Cessions	Variation de Juste Valeur	Transferts de stock vers IP	Transferts de IP vers Immeuble d'exploitation	Transferts de IP vers IP destinés à la vente	Transferts de IP en cours vers IP en service	Transferts de IP vers IP	31/12/2023
Immeubles de Placement	270 956	190	1 416	(218)	(2 381)	1 348	-	(558)	19 476	-	290 229
Immeubles de Placement Tertiaires	259 386	190	1 416	(218)	(2 381)	1 348	-	-	19 476	-	279 216
Immeubles de Placement Résidentiels	11 570	-	-	-	-	-	-	(558)	-	-	11 012
Terrains en opération d'aménagement	920	-	5	-	(10)	-	-	-	-	-	914
Autres Terrains	40 491	-	1	(96)	(259)	-	-	-	-	-	40 137
Immeubles en développement	15 076	(190)	10 827	(310)	(157)	-	-	-	(19 476)	-	5 770
Tertiaires	15 076	(190)	10 827	(310)	(157)	-	-	-	(19 476)	-	5 768
Résidentiels	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Amort/Provision	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Total Immeubles de Placement ⁽¹⁾	327 442	-	12 249	(624)	(2 807)	1 348	-	(558)	-	-	337 050

(1) Hors Immeubles destinés à la vente.

Au 31 décembre 2023, les principaux transferts s'expliquent par :

- le transfert d'IP vers IP destinés à la vente de 4 lots du programme Patio des Iris ;
- le transfert d'IP en-cours vers IP en service du programme Kiwano (centre commercial Ylang Ylang) mis en service et loués au cours du 2nd semestre 2023 ;
- le transfert de stock vers IP de 4 lots du programme Jardin d'Ugo (local Fitness).

En application de la norme IFRS 13, les tableaux ci-après présentent les principales fourchettes de données utilisées par les experts immobiliers pour valoriser les Immeubles de Placement :

	Patrimoine au 31/12/2023 (en millions d'euros)	Taux de rendements nets		Taux d'actualisation du DCF		Prix de vente en €/m ² /an		Valeur locative de marché en €/m ² /an	
		Fourchettes	Moyenne pondérée	Fourchettes	Moyenne pondérée	Fourchettes	Moyenne pondérée	Fourchettes	Moyenne pondérée
Total Immobilier de Placement tertiaire (yc en cours)	285,0	6,25% - 10,30%	7,51%	7,00% - 10,25%	8,4%	/	/	84 - 891	-
Total Immobilier de Placement résidentiel (yc en cours)	11,9	3,72% - 4,75%	4,68%	/	/	2015 - 2251	2 112	96 - 103	-
Total	296,9	-	-	-	-	-	-	-	-

Taux de rendements nets : taux utilisé pour capitaliser les revenus locatifs nets. Il est estimé par comparaison au marché et est principalement fonction de la destination et de la localisation des biens estimés (locaux industriels, entrepôts, bureaux, etc.), de la situation contractuelle, de la qualité du preneur ou de la qualité intrinsèque des immeubles.

Taux d'actualisation : taux utilisé pour calculer la valeur actuelle nette des flux futurs de trésorerie générés par l'actif.

L'analyse de sensibilité s'établit comme suit :

En milliers d'euros	31/12/2023	Méthode par DCF						Méthode le rendement		Méthode par comparaison		Arbitrage	
		Valeur HD du patrimoine 31/12/2023	Sensibilité sur la valeur locative de marché (-5%)	Sensibilité sur la valeur locative de marché (+5%)	Sensibilité sur le taux d'actualisation (+50 bp)	Sensibilité sur le taux d'actualisation (-50 bp)	Sensibilité sur le taux de sortie (+50 bp)	Sensibilité sur le taux de sortie (-50 bp)	Sensibilité sur le taux de rendement (+50 bp)	Sensibilité sur le taux de rendement (-50 bp)	Sensibilité sur le prix de vente (-5%)	Sensibilité sur le prix de vente (+5%)	Sensibilité sur le taux de rendement potentiel (+50 bp)
Immobilier de rendement Tertiaire	279 216	266 007	287 162	267 714	285 988	268 568	285 872	261 384	299 781	-	-	262 796	298 010
Immobilier de rendement Tertiaire	5 769	5 769	5 769	5 769	5 769	5 769	5 769	5 769	5 769	-	-	5 769	5 769
Total Immobilier de rendement Tertiaire (yc en cours ⁽¹⁾)	284 985	271 776	292 931	273 483	291 758	274 337	291 641	267 153	305 550			268 565	303 779
Total Immobilier de rendement Tertiaire (yc en cours ⁽¹⁾)	11 870									11 277	12 464	10 763	13 231
Total Immobilier de rendement Bâti ⁽¹⁾	327 442	-	12 249	(624)	(624)	274 337	291 641	267 153	305 550	11 277	12 464	279 328	317 010

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

4.2.6.4. Participations dans les entreprises associées et co-entreprises

Les variations sur les titres mis en équivalence (entreprises associées et aux co-entreprises) sont les suivantes :

En milliers d'euros	TOTAL
Ouverture au 31/12/2022	12 537
Variation de capital en numéraire	1
Résultat	1 319
Clôture au 31/12/2023	13 857

Les co-entreprises sont les suivantes :

Grand Sud Sauvage Développement, Kerveguen, Katsura, Bassin Bleu Country Club, Beauséjour Sport Club et Jardin d'Eden.

Concernant ces co-entreprises, les informations ci-dessous sont présentées à la quote-part du groupe.

En milliers d'euros	31/12/2023	31/12/2022
Capitaux propres	12 135	10 873
Immeubles de Placement	39 695	41 200
Endettement	23 813	25 543
Loyer brut	3 713	3 885
Loyer net	3 546	3 240
Variation de Juste Valeur	(1 505)	(375)
Résultat net	1 319	1 866

4.2.6.5. Actifs financiers

La décomposition des Actifs financiers est la suivante :

En milliers d'euros	31/12/2023	31/12/2022
Titres de participation	318	321
Provisions sur Titres de participation	(3)	(3)
Dépôts et cautionnements versés	4	4
Prêts et autres créances	9 225	77
Autres créances immobilisées	2 147	3 871
Total Actifs financiers	11 691	4 270

Les « Autres créances immobilisées » correspondent à des instruments de couverture, cf note 4.2.6.12..

4.2.6.6. Immeubles de Placement destinés à la vente

La variation des Immeubles de Placement destinés à la vente se présente ainsi :

En milliers d'euros	31/12/2022	Cessions	Variation de Juste Valeur	Transferts IP à IP destinés à la vente	31/12/2023
Total Valeur brute	19 450	(19 121)	(29)	558	857
Provision	-	-	-	-	-
Total Valeur nette	19 450	(19 121)	(29)	558	857

Les cessions de la période concernent les programmes Anthurium, Canopée 2 et Venda, vendus en bloc à la SHLMR. Les Immeubles de Placement destinés à la vente correspondent aux logements du programme Patio des Iris, analysés par le management, susceptibles d'être cédés dans les 12 mois.

4.2.6.7. Stocks et en-cours

En milliers d'euros	31/12/2022	Variations périmètre	Augmentations	Cessions	Transferts nets Stocks vers IP ⁽¹⁾	Transferts nets stocks vers stocks ⁽²⁾	Dotation / reprise ⁽³⁾	31/12/2023
Stocks et en-cours Immobiliers	71 763	-	40 088	(46 835)	(4 064)	-	2 180	63 131
Stocks Promotion Tertiaire	6 828	-	2 325	(2 686)	(4 064)	-	2 459	4 860
Stocks Promotion Résidentiel	6 307	-	31 797	(36 025)	-	1 138	(193)	3 024
Stocks Terrains	58 627	-	5 966	(8 124)	-	(1 138)	(86)	55 246
Autres Stocks	-	-	-	-	-	-	-	-
Total Stocks et en-cours	71 763	-	40 088	(46 835)	(4 064)	-	2 180	63 132

(1) Transfert de 4,1 M€ de Stocks tertiaires vers IP tertiaires pour l'opération Jardin d'Ugo.

(2) Transfert de 1,1 M€ du Stocks Terrains vers Stocks Promotion de l'opération Jardin des Gardénias.

(3) Reprise de la provision sur le programme de Jardins d'Ugo pour 2,8 M€ liée aux cessions et transfert en IP et dotation de -0,3M€ sur Hibiscus.

La décomposition des stocks par catégorie est la suivante :

En milliers d'euros	31/12/2023	31/12/2022
Stocks Terrains	55 827	59 124
Stocks Opérations immobilières	9 685	17 200
Total Valeur brute Stocks immobiliers	65 512	76 324
Provisions sur Terrains	(583)	(497)
Provisions sur Opérations immobilières	(1 798)	(4 064)
Total Provisions sur stocks immobiliers	(2 381)	(4 561)
Total Stocks immobiliers nets	63 132	71 763

4.2.6.8. Clients et autres créances

En milliers d'euros	31/12/2023			31/12/2022
	Total	< 1 an	> 1 an	Total
Clients et comptes rattachés - Valeur brute	6 128	6 128	-	7 606
Provisions	(1 670)	(1 670)	-	(1 440)
Sous total Clients et comptes rattachés	4 458	4 458	-	6 166
Créances fiscales "hors IS" part courante	3 209	3 209	-	2 899
Autres créances hors exploitation	11 328	11 328	-	9 860
Autres débiteurs	319	319	-	956
Sous-total valeur nette Autres créances	14 856	14 856	-	13 714
Total Clients et Autres créances actif non courant	19 315	19 315	-	19 880

Les créances Clients se décomposent ainsi :

En milliers d'euros	31/12/2023	31/12/2022
Clients Locataires	5 047	5 748
Clients Acquéreurs	535	1 257
Clients Autres	546	601
Total brut Clients et comptes rattachés	6 128	7 606

Risque de crédit

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

Pour les activités de Promotion, la majorité des ventes est conclue sous le régime de la Vente en l'Etat Futur d'Achèvement (VEFA), avec des appels de fonds progressifs auprès des acquéreurs aux étapes d'avancement du chantier de construction. Pour les ventes de lots achevés (immobilier bâti et terrains), l'encaissement du prix de vente total est concomitant de la signature de l'acte.

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

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

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

Le risque de crédit est ainsi limité.

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

4.2.6.9. Trésorerie et équivalents de trésorerie

En milliers d'euros	31/12/2023	31/12/2022
Equivalents de trésorerie	6 084	-
Disponibilités	28 629	35 208
Total Trésorerie & équivalents trésorerie	34 713	35 208
Soldes créditeurs de banque	(11)	(12)
Total Trésorerie nette	34 701	35 196

Les équivalents de trésorerie de 6,1M€ correspondent à des dépôts à terme.

Le poste « Disponibilités » intègre des soldes débiteurs affectés sur des comptes bancaires dédiés aux activités de Foncière et de Promotion immobilière.

La disponibilité de ces fonds peut alors parfois être temporairement réservée au paiement des dépenses de l'opération immobilière concernée (généralement dans le cadre de garanties financières d'achèvement émises par certains établissements financiers) et cela jusqu'à la déclaration d'achèvement des travaux.

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

En milliers d'euros	31/12/2023	31/12/2022
Soldes bancaires débiteurs sur opérations dédiées	10 321	11 867
Dont Soldes bancaires débiteurs indisponibles	1 259	5 794

Risque de contrepartie

Les supports de placement détenus sont émis, et conservés, par les grands établissements financiers nationaux et/ou leurs filiales locales, présentant ainsi un risque de contrepartie très limité.

Le risque de contrepartie sur les instruments financiers dérivés est pris en compte dans la juste valeur de ces instruments conformément à la norme IFRS 13.

Risque actions

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

4.2.6.10. Capitaux propres consolidés

Capital

Au 31 décembre 2023 le capital du Groupe CBo Territoria s'élève à 48 242 560 euros, composé de 36 547 394 actions d'une valeur nominale de 1,32 euros dont 736 616 actions sont auto-détenues. Il n'existe qu'une seule catégorie d'actions ; elles sont toutes émises et entièrement libérées.

Il n'y a pas eu de variation sur l'exercice.

Dividendes

Un dividende de 24 centimes d'euros par action a été distribué au titre du résultat 2022, pour une distribution totale de 8,6 M€ versés en numéraire.

4.2.6.11. Provisions pour risques et charges

En milliers d'euros	01/01/2022	Dotations	Reprises utilisées	Reprises non utilisées	Variation périmètre	31/12/2022
Litiges	1 057	14	(593)	-	-	479
Indemnités de retraite	303	-	(73)	-	(103)	128
Impôts et taxes	70	-	-	-	-	70
Provisions à plus d'un an	1 430	14	(665)	-	(103)	676
Provisions à moins d'un an	747	-	(747)	-	-	-
Total Provisions pour risques et charges	2 177	14	(1 413)	-	(103)	676

En milliers d'euros	01/01/2023	Dotations	Reprises utilisées	Reprises non utilisées	Variation périmètre	31/12/2023
Litiges	479	3	(266)	-	-	216
Indemnités de retraite	128	13	-	-	-	140
Impôts et taxes	70	-	-	-	-	70
Provisions à plus d'un an	677	16	(266)	-	-	427
Provisions à moins d'un an	-	-	-	-	-	-
Total Provisions pour risques et charges	676	16	(266)	-	-	427

En 2023, les reprises de provisions correspondent à des litiges RH clôturés.

4.2.6.12. Emprunts et dettes financières

La dette financière brute du Groupe, de 179,1M€, est constituée très majoritairement d'emprunts contractés en financement des actifs de rendement et adossés à des opérations immobilières identifiées ; elle intègre également les emprunts obligataires émis en 2018 et en 2023 (18 398 K€ dont 3 652 K€ inférieur à 1 an) et des lignes de financement globales y compris PGE (57 016 K€ au 31 décembre 2023, dont 7 962 K€ à échéance inférieure à 1 an).

En tenant compte d'une trésorerie de 34,7M€ et de 11,4M€ d'actifs financiers (valorisation des instruments de couverture et dépôts à terme), la dette financière nette du Groupe ressort à 133,0M€.

■ Ventilation par échéance et par nature

En milliers d'euros	31/12/2023	31/12/2022
Emprunts obligataires (part à plus d'un an)	14 746	25 555
Emprunts moyen-long terme (part à plus d'un an)	129 295	135 416
Dettes de location (part à plus d'un an)	9 729	10 263
Sous-Total Emprunts et dettes financières à plus d'un an	153 770	171 233
Dépôts et cautionnements reçus ⁽¹⁾	2 873	2 837
Instruments de couverture	202	-
Sous-Total Emprunts et dettes financières à plus d'un an, y compris Dépôts et cautionnements reçus et instruments de couverture	156 845	174 070
Emprunts obligataires (part à moins d'un an)	3 652	(143)
Emprunts moyen-long terme (part à moins d'un an)	16 805	19 531
Dettes de location (part à moins d'un an)	814	775
Intérêts courus sur emprunts	1 005	1 110
Concours bancaires courants (soldes créditeurs de banque)	11	12
Sous-Total Emprunts et dettes financières à moins d'un an	22 287	21 285
Total Emprunts et dettes financières	179 132	195 355

(1) Les dépôts et cautionnements correspondent pour l'essentiel aux dépôts de garantie versés par les locataires.

■ Financement des opérations immobilières

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

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

■ Emprunts Obligataires convertibles

Les caractéristiques des emprunts convertibles sont les suivantes :

En milliers d'euros	Date d'Emission	Montant nominal En milliers d'euros	Taux d'intérêt annuel	Échéance	Valeur nominale	Nombre d'obligations émises	Nombre d'obligations au 31 décembre 2023
ORNANE 2018	Février 2018	30 000	3,75%	01/07/2024	4,85	6 185 567	784 700
ORNANE 2023	Juin 2023	15 081	7,00%	30/06/2028	4,20	3 590 741	3 590 741
Total							4 375 441

■ Ventilation par flux

En milliers d'euros	Emprunts obligataires	Emprunts auprès des Ets de crédit	Instruments financiers dérivés	Dettes de location	Intérêts courus	SOUS-TOTAL	Dépôts et cautionnements	Concours bancaires	Crédits d'accompagnement Promotion	TOTAL
Solde net au 31/12/2021	28 776	169 598	1 881	11 020	1 083	212 358	2 431	118	-	214 905
Variation de périmètre	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Mobilisation	143	14 879	-	157	894	16 073	709	-	-	16 782
Remboursement	(3 617)	(28 784)	-	(777)	(872)	(34 050)	(303)	(97)	-	(34 450)
Var. des eng. de rachat	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Act. dette fi. / option achat	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Autres mouvements	-	(638)	(1 881)	638	6	(1 875)	-	(9)	-	(1 884)
Solde net au 31/12/2022	25 302	155 055	-	11 038	1 110	192 506	2 837	12	-	195 353
Variation de périmètre	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Mobilisation	16 122	19 815	-	340	210	36 487	257	-	-	36 744
Remboursement	(22 883)	(28 914)	-	(835)	(315)	(52 947)	(221)	-	-	(53 168)
Var. des eng. de rachat	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Act. dette fi. / option achat	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Autres mouvements	(323)	727	(202)	-	-	202	-	(1)	-	201
Solde net au 31/12/2023	18 219	146 684	(202)	10 543	1 005	176 248	2 873	11	-	179 131

Les soldes des lignes Mobilisation et Remboursement ont été réconciliés avec les lignes du tableau de flux de trésorerie « Mobilisation d'emprunts moyen-long terme » et « Remboursement d'emprunts moyen-long terme ».

■ Covenants bancaires

Les contrats d'emprunts moyen/long terme comportent des covenants financiers dont le non-respect implique, selon les contrats :

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

Les contrats d'emprunts intégrant des covenants financiers susceptibles de générer une exigibilité anticipée représentent 33% de l'encours total des dettes financières.

Selon les contrats d'emprunts, un ou plusieurs des trois covenants suivants doivent être respectés :

- le ratio LTV (Loan To Value)¹⁷

Ce ratio doit être inférieur à 55%. Il est au 31 décembre 2023 de 32,7%. Hors valorisation des instruments de couverture, le ratio de LTV ressort à 33,2%.

- le ratio ICR (Interest Cover Ratio)¹⁸

Le niveau de ratio à maintenir est un ICR supérieur à 1,8. Il ressort au 31 décembre 2023 à 4,2.

- le ratio DSCR (Debt Service Cover Ratio)¹⁹.

Ce ratio ne s'applique que pour certains contrats d'emprunt et se calcule en fonction des actifs financés. Il doit être supérieur à 1,1 ou 1,2 en fonction des contrats.

Ces trois covenants ont été respectés durant l'exercice.

■ Ventilation par échéance

En milliers d'euros	31/12/2023	31/12/2022
Emprunts et dettes à moins d'un an	22 287	21 285
Emprunts et dettes de un à cinq ans	90 861	102 033
Emprunts et dettes à plus de cinq ans	65 985	72 037
Total Emprunts et dettes financières	179 132	195 355

■ Instruments financiers de couverture

Risque de taux

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

Les instruments financiers dérivés mis en place par le Groupe correspondent ainsi à des couvertures de flux de trésorerie pour lesquels le Groupe applique la comptabilité de couverture.

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

En milliers d'euros	31/12/2023	31/12/2022
Taux fixe	136 679	149 035
Taux variable ⁽¹⁾	20 166	25 035
Total par taux	156 845	174 070
Euro	156 845	174 070
Total par devise	156 845	174 070

(1) Net des emprunts faisant l'objet d'une couverture de taux.

Comptabilisation des instruments financiers de couverture

Les instruments de couverture utilisés par le Groupe sont uniquement des Swaps de taux fixe Euribor (1 mois, 3 mois ou 6 mois).

¹⁷ Désigne le rapport entre l'endettement net consolidé (= Dette financière brute - Trésorerie active - Trésorerie non mobilisable et Valorisation des instruments de couverture comptabilisées en autres actifs financiers) et la valeur des actifs immobiliers hors droits (= Immeubles de Placement hors droits + Stocks et en-cours + actifs d'exploitation hors le Siège).

¹⁸ Désigne le taux de couverture du coût de l'endettement par les loyers nets.

¹⁹ Désigne le rapport entre les loyers nets du ou des actifs concernés et le service de la dette (intérêt + principal).

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

Nature	Échéance					Valeur de marché au 31 Décembre 2023	Nominal	en % du nominal
	Notionnel	Taux fixe	Date de début	Date de fin	Type			
Swap taux fixe EUR6m	7,6 M€	-0,30%	31/01/2021	31/01/2030	Couverture	0,8 M€	10,0 M€	7,7%
Swap taux fixe EUR6m	0,9 M€	2,54%	31/01/2024	31/01/2029	Couverture	-0,0 M€	0,9 M€	-0,6%
Swap taux fixe EUR6m	4,0 M€	3,08%	31/01/2024	31/01/2029	Couverture	-0,1 M€	4,0 M€	-2,9%
Swap taux fixe EUR6m	4,0 M€	2,89%	31/01/2024	31/01/2029	Couverture	-0,1 M€	4,0 M€	-2,1%
Swap taux fixe EUR6m	6,3 M€	-0,29%	31/12/2020	31/12/2025	Couverture	0,4 M€	6,6 M€	5,7%
Swap taux fixe EUR3m	12,3 M€	1,37%	29/01/2017	29/07/2030	Couverture	0,4 M€	23,7 M€	1,7%
Swap taux fixe EUR3m	2,6 M€	1,45%	21/08/2015	23/08/2027	Couverture	0,1 M€	8,4 M€	0,8%
Swap taux fixe EUR3m	2,2 M€	1,42%	17/07/2017	18/04/2028	Couverture	0,1 M€	4,7 M€	1,4%
Swap taux fixe EUR3m	3,7 M€	1,11%	28/02/2017	30/08/2030	Couverture	0,2 M€	7,5 M€	2,9%
Swap taux fixe EUR3m	1,8 M€	0,99%	19/04/2016	21/12/2030	Couverture	0,1 M€	3,4 M€	2,7%
Swap taux fixe EUR3m	3,8 M€	0,93%	28/06/2018	26/06/2030	Couverture	0,2 M€	7,0 M€	2,6%
Swap taux fixe EUR3m	1,6 M€	0,78%	28/09/2019	28/06/2027	Couverture	0,1 M€	2,7 M€	2,7%
Swap taux fixe EUR1m	0,4 M€	2,97%	06/07/2016	28/02/2030	Couverture	0,0 M€	0,8 M€	2,2%
Swap taux fixe EUR1m	0,2 M€	2,97%	28/06/2016	28/02/2030	Couverture	0,0 M€	0,4 M€	2,2%
Swap taux fixe EUR1m	1,9 M€	2,97%	07/07/2016	07/01/2030	Couverture	0,1 M€	3,7 M€	2,3%
Total	53,3 M€	-	-	-	-	2,1 M€	87,7 M€	2,4%

Ces produits dérivés font l'objet d'une évaluation en juste valeur intégrant les risques de contrepartie mentionnés par IFRS 13 (valorisation Mark to Market). Toutes les couvertures de taux mises en place sont classées dans le deuxième niveau de la hiérarchie des justes valeurs ; les évaluations de juste valeur sont réalisées sur des données dérivées de prix observables sur des marchés actifs et liquides.

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

En milliers d'euros	Juste valeur à l'ouverture	Variation de juste valeur		Juste valeur à la clôture
		En résultat	En capitaux propres	
Arrêté au 31/12/2022	(1 882)	-	5 754	3 872
Arrêté au 31/12/2023	3 872	-	(1 926)	1 945

Il est précisé que les montants négatifs correspondent à une juste valeur négative (dette), ou, pour les variations, à une augmentation de la juste valeur négative (comptabilisée en capitaux propres et/ou en résultat de la période).

Les éléments ci-dessus sont présentés avant impact des impôts différés liés.

Une variation à la hausse des taux sur les marchés financiers de 0,5 % aurait eu un impact théorique défavorable proche de 130 K€ (après prise en compte des couvertures de taux mises en place, avant impôts) sur le résultat financier annuel du Groupe. L'incidence réelle sur le résultat annuel aurait été amoindrie compte tenu de l'activation des frais financiers relatifs aux emprunts et liés aux opérations immobilières en cours.

Risque de change

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

Risque de liquidité

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

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

4.2.6.13. Fournisseurs et autres dettes

En milliers d'euros	31/12/2023	31/12/2022
Fournisseurs / Stocks immobiliers et Exploitation	19 757	16 789
Fournisseurs / Immeuble de Placement	3 910	4 783
Avances et acomptes reçus sur commandes	829	688
Dettes fiscales et sociales	2 159	2 918
Comptes courants passif	6	9
Autres dettes	96	338
Passif de contrat	2 350	2 906
S/T Fournisseurs et autres dettes	29 107	28 430
Autres dettes fiscales et sociales	95	44
Total Fournisseurs et autres dettes	29 202	28 474

Ventilation par échéance.

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

4.2.7. Notes sur le compte de résultat

4.2.7.1. Chiffre d'affaires

En milliers d'euros	31/12/2023	31/12/2022
Revenus locatifs bruts	25 510	23 613
Ventes Immeubles bâtis	45 705	33 573
Ventes Terrains	12 371	23 640
Produits des activités annexes	1 302	1 268
Total Chiffre d'affaires	84 888	82 094

Backlog

En milliers d'euros HT	CA des lots actés	CA IFRS cumulé à fin 2023	Backlog au 31/12/2023
Promotion Immobilière résidentielle - vente au détail Logement Privé	16 826	12 238	4 588
Promotion Immobilière résidentielle - vente en bloc PLI	42 639	26 085	16 554
Promotion Immobilière résidentielle - vente en bloc Logement Social	21 245	13 355	7 891
S/T Promotion Immobilière résidentielle - vente en bloc	63 884	39 439	24 445
Promotion résidentielle	80 710	51 677	29 032

Le backlog en Promotion ressort à 29,0 M€ (en Résidentiel uniquement porté par les ventes en bloc), contre 44,6 M€ à fin 2022 (dont 41,9 M€ en Résidentiel).

4.2.7.2. Charges de personnel

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

En milliers d'euros	31/12/2023	31/12/2022
Salaires bruts et intéressement	(3 334)	(4 157)
Charges sociales	(1 544)	(1 695)
Indemnités de départ en retraite	(13)	73
Paiements basés sur des actions	(243)	(150)
Total Charges de personnel	(5 134)	(5 929)

Effectifs à la clôture de l'exercice

En Équivalent Temps Plein	31/12/2023	31/12/2022
Ingénieurs et cadres	23	26
Employés, techniciens et agent de maîtrise	22	25
Total Effectifs	45	51

4.2.7.3. Impôts et taxes

En milliers d'euros	31/12/2023	31/12/2022
Taxes foncières	(1 093)	(1 040)
CFE et CVAE	(140)	(293)
Autres taxes	(224)	(863)
Total Impôts et taxes	(1 457)	(2 197)

4.2.7.4. Dotations nettes aux amortissements et provisions d'exploitation

En milliers d'euros	31/12/2023	31/12/2022
Dotations aux amortissements sur immobilisations		
- immobilisations incorporelles	(65)	(63)
- immobilisations corporelles	96	98
Total Dotations aux amortissements	31	35
Dotations aux provisions sur actif circulant	(597)	(1 235)
Dotations aux provisions pour risques et charges	-	1 092
Dépréciation des immeubles d'exploitation	(803)	(836)
Total Dotations nettes aux provisions	(1 400)	(979)
Total Dotations nettes aux amortissements et provisions	(1 369)	(945)

4.2.7.5. Résultat sur cessions d'Immeubles de Placement

En milliers d'euros	31/12/2023	31/12/2022
Prix de cession	19 856	12 812
VNC des Immeubles de Placement cédés	(19 870)	(11 819)
Résultat sur cessions d'Immeubles de Placement	(14)	993

4.2.7.6. Variation de juste valeur

En milliers d'euros	31/12/2023	31/12/2022
Immeubles de Placement tertiaire ⁽¹⁾	(2 538)	(4 927)
Immeubles de Placement résidentiel	(29)	(343)
Terrains non bâtis (nus, aménagés et terrains agricoles)	(235)	733
Total Variation de Juste Valeur	(2 803)	(4 537)

Les données sont présentées y compris Immeubles de Placement en cours de développement.

(1) Dont +34K€ sur 1 actif qui n'est plus en IP.

4.2.7.7. Autres charges et produits opérationnels

En milliers d'euros	31/12/2023	31/12/2022
Reprises (dotations) exceptionnelles	235	248
Autres produits opérationnels	56	2 001
Total Autres produits opérationnels	290	2 249
VNC des autres immobilisations corporelles cédées (hors Immeubles de Placement)	(58)	-
VNC des titres consolidés cédés	-	(926)
Dotations exceptionnelles	(2)	(15)
Autres charges opérationnelles	(101)	(320)
Total Autres charges opérationnelles	(162)	(1 260)
Total Autres charges et produits opérationnels	129	989

4.2.7.8. Coût de l'endettement financier net

En milliers d'euros	31/12/2023	31/12/2022
Revenus de VMP et autres produits	493	133
Produits de trésorerie et équivalents de trésorerie	493	133
Intérêts sur emprunts et découverts ⁽¹⁾	(5 793)	(5 212)
Coût de l'endettement financier brut	(5 793)	(5 212)
Coût de l'endettement financier net	(5 301)	(5 079)

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

Les 5.8 M€ d'intérêts sur emprunts et découverts sont nets des intérêts activés sur opérations en cours (1 550 K€ en 2023 contre 786 K€ en 2022).

Le coût de l'endettement financier inclut les intérêts de la dette hybride (ORNANE), ainsi que les intérêts relatifs aux instruments de couvertures.

4.2.7.9. Autres produits et charges financiers

Les Autres produits et charges financiers sont composés en majorité de la variation de juste valeur de la composante dérivée des ORNANE.

4.2.7.10. Résultat par action

Résultat de base

En milliers d'euros	31/12/2023	31/12/2022
Résultat net part du Groupe (K€)	14 095	15 964
Nombre moyen pondéré d'actions en circulation	35 809 461	35 819 066
Résultat de base par action (euros)	0,39	0,45

Résultat dilué

En milliers d'euros	31/12/2023	31/12/2022
Résultat net part du Groupe (K€)	14 095	15 964
Economie de frais financiers nets en cas de conversion des emprunts obligataires	375	426
Résultat net dilué part du Groupe (K€)	14 471	16 390
Nombre moyen pondéré d'actions ordinaires utilisé pour le calcul du résultat dilué par action"	40 847 735	41 810 524
Résultat de base dilué par action (euros)	0,35	0,39

4.2.8. Impôts

La société CBo Territoria a exercé l'option pour le régime d'intégration fiscale de droit commun prévu à l'article 223A du Code Général des Impôts, pour elle-même et les filiales françaises contrôlées à plus de 95 %.

Le Groupe comprend 14 entités intégrées fiscalement (y compris CBo Territoria SA).

4.2.8.1. Ventilation entre impôts différés et impôts exigibles au compte de résultat

En milliers d'euros	31/12/2023	31/12/2022
Impôt exigible	(1 973)	(3 179)
Impôt différé	(2 673)	(1 664)
Total Impôts sur les résultats	(4 646)	(4 843)

4.2.8.2. Évolution des postes d'impôts au bilan

En milliers d'euros	Solde au 31/12/2022	Charge	Situation nette et autres	Solde au 31/12/2023
Créances d'impôts	460	954	-	1 413
Dettes d'impôts	44	-	51	95
Total impôts courants	504	954	51	1 508
Impôts différés	-	-	-	-
Actif	-	-	-	-
Passif	35 543	2 673	(498)	37 719
Total Impôts différés	35 543	2 673	(498)	37 719

4.2.8.3. Preuve d'impôt

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

En milliers d'euros	31/12/2023	31/12/2022
Résultat net	14 090	16 280
Résultat des sociétés mises en équivalence	1 319	1 866
Résultat net des entreprises intégrées	12 771	14 414
Impôts sur les résultats	4 646	4 843
Résultat avant impôt des entreprises intégrées	17 417	19 257
Charge d'impôt théorique à 25,83%	4 499	4 974
Différences permanentes	(23)	(122)
Déficits antérieurs non activés	(11)	(78)
Incidence des taux d'impôt	(32)	(46)
Autres	214	115
Charge d'impôt réelle	4 646	4 843
Taux d'impôt effectif	26,7%	25,2%

Ventilation des actifs et passifs d'impôts différés

En milliers d'euros	31/12/2023	31/12/2022
Différences temporaires	208	106
Déficits reportables activés	-	-
Plus-values internes sur cession d'actifs	2 886	3 656
Marges sur Chiffre d'affaires à l'avancement	(1 633)	(1 228)
Plus-values en sursis d'imposition ⁽¹⁾	(3 812)	(3 813)
Juste valeur nette d'amortissements ⁽²⁾	(34 793)	(33 985)
Instruments de couverture	(502)	(1 000)
Engagements de retraite	36	33
Autres	(108)	688
Total Impôts différés nets	(37 719)	(35 543)
<i>Dont Impôts différés passifs</i>	37 719	35 544
<i>Dont Impôts différés actifs</i>	-	-

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

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

Les actifs et passifs d'impôts différés sont compensés au sein du groupe d'intégration fiscale.

Le montant des déficits reportables du Groupe s'élève à 3 671 K€ au 31 décembre 2023 contre 4 146 K€ au 31 décembre 2022. Le montant des déficits reportables non activés s'élève à 3 671 K€ au 31 décembre 2023 contre 4 146 K€ au 31 décembre 2022.

4.2.9. Autres informations

4.2.9.1. Incidence de la variation du BFR

En milliers d'euros	31/12/2023	31/12/2022
Variation des Stocks	(5 586)	2 730
Variation des Créances clients et autres créances	(15 551)	(2 375)
Variation des Dettes fournisseurs et autres dettes (hors Dettes / Immos)	13 544	(14 289)
Incidence de la variation du BFR	(7 593)	(13 933)

4.2.9.2. Engagements hors bilan

En milliers d'euros	31/12/2023	31/12/2022
Avals et cautions	27 813	28 943
Hypothèques et nantissements	129 914	163 724
Total Engagements donnés	157 727	192 667
Garanties financières d'achèvement	64 516	61 787
Caution reçue dans le cadre de la gestion immobilière - Loi Hoguet	120	120
Caution emprunt PGE	8 362	10 543
Autorisations de découverts bancaires non utilisées	7 500	7 500
Total Engagements reçus	80 498	79 950

La variation du poste « Avals et cautions » s'explique par le développement de l'activité et des financements mis en place par le Groupe.

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

4.2.9.3. Rémunérations des organes d'administration et de direction

L'Assemblée générale du 3 juin 2020 a décidé de fixer la somme globale à la rémunération des administrateurs pouvant être alloués au Conseil d'administration à 100 K€ maximum pour l'exercice 2020 et les exercices suivants, jusqu'à nouvelle décision.

Le montant de la rémunération des administrateurs effectivement versée se présente ainsi :

En milliers d'euros	31/12/2023	31/12/2022
Rémunération versée au Président du Conseil d'administration	7	8
Rémunération versée aux autres membres du Conseil d'administration	67	92
Rémunération totale des organes d'administration	74	100

Rémunération des organes de direction

La direction de la Société est assurée par un Directeur général, M. WUILLAI (également Président du Conseil d'administration) jusqu'au 7 juin 2023, puis par un Directeur général, Mme NEYRET GLEIZES à compter du 8 juin 2023. La rémunération totale des organes de direction se présente ainsi :

Rémunération de M. WUILLAI

En milliers d'euros	31/12/2023	31/12/2022
Rémunération partie fixe, versée au cours de l'exercice	84	192
Rémunération en qualité de Président	11	-
Rémunération partie variable, versée au cours de l'exercice	178	187
Rémunération exceptionnelle	300	-
Rémunération au titre du mandat d'administrateur	7	8
Avantages en nature	3	11
Rémunération totale des organes de direction	583	398

La part variable versée en 2023 correspond à la prime de performance au titre de l'exercice 2022. Un bonus exceptionnel de 300 K€, provisionné en 2022, a été versé en 2023.

Rémunération de Mme NEYRET GLEIZES

En milliers d'euros	31/12/2023	31/12/2022
Rémunération partie fixe, versée au cours de l'exercice	107	-
Avantages en nature	11	-
Rémunération totale des organes de direction	119	-

4.2.9.4. Transactions avec les parties liées

Une convention réglementée a été conclue le 30 juin 2023 entre la société CBo Territoria SA et la société WUIMIN SASU, dont le Président est Eric Wuillai, Président du Conseil et administrateur de CBo Territoria. La conclusion de cette convention avait été autorisée par le Conseil d'administration du 12 avril 2023.

La Société a souhaité confier des missions de prestations de services à M. Eric Wuillai compte tenu de ses compétences, expériences et connaissances de la Société.

Ces prestations de services porteront sur des conseils en matière de développement et de stratégie. Le champ d'intervention et les missions réalisées par le Prestataire au bénéfice de la société seront arrêtés par la Direction Générale de CBo Territoria et notifiés par ordre de service.

Elles porteront notamment sur les sujets suivants :

- Assistance à la gestion foncière du Groupe,
- Suivi des activités outdoor,
- Conseil stratégique,
- Stratégie RSE.

Le montant total annuel de la prestation est plafonné à 130.000 € TTC. La charge en 2023 s'élève à 52K€.

4.2.9.5. Évènements postérieurs à la clôture

Aucun évènement significatif n'est intervenu entre la date de clôture des comptes (31 décembre 2023) et celle de la publication des comptes consolidés.

4.2.9.6. Honoraires des commissaires aux comptes

La ventilation du montant total des honoraires des commissaires aux comptes est la suivante (les montants correspondent aux honoraires de l'Entité et des entités contrôlées).

En milliers d'euros	31/12/2023			31/12/2022		
	EXA	DELOITTE & ASSOCIÉS	TOTAL	EXA	DELOITTE & ASSOCIÉS	TOTAL
Certification des comptes individuels et consolidés et examen limité	102	138	240	114	129	242
Services autres que la certification des comptes	-	18	18	-	12	12
Total	102	155	257	114	140	254

Les services autres que la certification des comptes concernent la mission de vérification de l'information extra-financière du Groupe (rapport RSE) et l'établissement des attestations de covenants.

4.3. RAPPORT DES COMMISSAIRES AUX COMPTES SUR LES COMPTES CONSOLIDÉS

EXA

4, rue Monseigneur Mondon
97 400 Saint Denis
S.A. au capital de € 40 000
337 725 949 R.C.S. Saint Denis
*Commissaire aux Comptes
Membre de la Compagnie Régionale
de Saint-Denis-de-La Réunion*

Deloitte & Associés

6, place de la Pyramide
92908 Paris-La Défense Cedex
S.A.S. au capital de € 2 188 160
572 028 041 R.C.S. Nanterre
*Commissaire aux Comptes
Membre de la Compagnie Régionale de
Versailles et du Centre*

Exercice clos le 31 décembre 2023

À l'Assemblée générale de la société CBo Territoria,

■ Opinion

En exécution de la mission qui nous a été confiée respectivement par vos statuts et par votre assemblée générale, nous avons effectué l'audit des comptes consolidés de la société CBo Territoria relatifs à l'exercice clos le 31 décembre 2023, tels qu'ils sont joints au présent rapport.

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

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

■ Fondement de l'opinion

Référentiel d'audit

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

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

Indépendance

Nous avons réalisé notre mission d'audit dans le respect des règles d'indépendance prévues par le code de commerce et par le code de déontologie de la profession de commissaire aux comptes sur la période du 1er janvier 2023 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

En application des dispositions des articles L.821-53 et R.821-180 du code de commerce relatives à la justification de nos appréciations, nous portons à votre connaissance les points clés de l'audit relatifs aux risques d'anomalies significatives qui, selon notre jugement professionnel, ont été les plus importants pour l'audit des comptes consolidés de l'exercice, ainsi que les réponses que nous avons apportées face à ces risques.

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

évaluation à la juste valeur des immeubles de placement Résidentiels et Tertiaires

Risque identifié

Au 31 décembre 2023, le portefeuille d'immeubles de placement du groupe s'élève à 337 907 milliers d'euros (incluant 858 milliers d'euros d'immeubles de placement destinés à la vente). Le solde net des ajustements de juste valeur des immeubles de placement est enregistré pour un montant de - 2 803 milliers d'euros dans le compte de résultat consolidé de l'exercice.

Les immeubles de placement Résidentiels et Tertiaires comptabilisés à la juste valeur constituent la plus grande partie de ce portefeuille et représentent une valeur de 291 086 milliers d'euros incluant 858 milliers d'euros d'actifs disponibles à la vente.

Comme indiqué dans les notes 4.2.2.3, 4.2.2.4 et 4.2.6.3 de l'annexe aux comptes consolidés, les immeubles de placement sont évalués à la juste valeur. L'évaluation à la juste valeur des immeubles de placement implique le recours à différentes méthodes de valorisation utilisant notamment des paramètres non observables tels que définis par la norme IFRS 13 « Evaluation de la juste valeur ». Par conséquent, elle dépend des jugements et estimations qu'adoptent le management et l'expert immobilier. Les valorisations tiennent compte à la fois des caractéristiques intrinsèques des actifs (contrats en cours, revenus locatifs, état du bien et localisation, perspectives de revenus) et des conditions de marché (taux des transactions récentes) dans le contexte du nombre limité de transactions sur l'île de la Réunion.

Les justes valeurs sont déterminées par un expert indépendant tous les six mois.

L'évaluation à la juste valeur des immeubles de placement Résidentiels et Tertiaires constitue un point clé de l'audit en raison du niveau de jugement requis pour cette évaluation et de l'importance du poste sur l'état de la situation financière et le compte de résultat consolidés.

Notre réponse

Nous avons pris connaissance du processus de détermination de la juste valeur mis en place par la direction.

Nous avons apprécié la compétence et l'indépendance de l'expert immobilier externe retenu par la société. Nous avons également analysé la pertinence de la méthodologie de valorisation utilisée par l'expert indépendant, ainsi que le périmètre des actifs faisant l'objet de ces expertises.

Nous avons participé, avec nos spécialistes en évaluation immobilière, à des réunions en présence de l'expert indépendant et de la direction, afin de procéder à une revue critique de la méthodologie adoptée par typologie d'actifs, des principales hypothèses retenues qui sous-tendent la valorisation des immeubles de placement, et plus particulièrement parmi d'autres facteurs, les données comparables justifiant les valeurs métriques et les taux de rendement utilisés.

Nous avons analysé les hypothèses retenues tels que le taux de rendement et la valeur locative estimée ainsi que les variations de valeur par rapport au 31 décembre 2022, en les confrontant à notre compréhension du marché immobilier de la Réunion, notamment sur la base de données externes, d'études de marché publiées et d'informations spécifiques à chaque actif retenu dans notre approche d'audit.

Sur la base de sondages déterminés par nos soins, nous avons réconcilié les données (loyers, surfaces, échéances ...) utilisées par l'expert indépendant avec les données des baux.

Nous avons réalisé des procédures analytiques en comparant les valorisations et les hypothèses par rapport à l'exercice précédent. Nous avons également examiné la cohérence des valeurs de cession des lots cédés au cours de l'exercice avec les justes valeurs retenues à la clôture de l'exercice précédent.

Nous avons rapproché les justes valeurs du portefeuille retenues en comptabilité avec les valeurs issues des évaluations établies par les experts externes.

Nous avons également apprécié le caractère approprié des informations relatives aux immeubles de placement figurant dans l'annexe aux comptes consolidés.

Évaluation du chiffre d'affaires, de la marge opérationnelle de l'activité de promotion immeubles bâtis et des stocks immobiliers

Risque identifié

Au 31 décembre 2023, le chiffre d'affaires de l'activité de promotion s'élève à 58 076 milliers d'euros dont 45 705 milliers d'euros pour les immeubles bâtis. La marge opérationnelle globale de l'activité promotion s'est élevée à 8 946 milliers d'euros. A cette date, les stocks de promotion immeubles bâtis sont inscrits au bilan pour un montant net de dépréciations de 7 884 milliers d'euros.

Les principes et méthodes comptables relatifs à la constatation à l'avancement du chiffre d'affaires et de la marge de l'activité de promotion immeubles bâtis et les principales estimations de la direction en lien avec ces éléments sont présentés dans les notes 4.2.2.3, 4.2.2.4 et 4.2.7.1 de l'annexe aux comptes consolidés.

L'activité de promotion immeubles bâtis (Résidentiels et Tertiaires) du groupe s'effectue en grande partie au travers de contrats de ventes en l'état futur d'achèvement par lesquels le groupe transfère la propriété des lots à venir au fur et à mesure de leur exécution. Le chiffre d'affaires ainsi que les marges de l'activité de promotion d'immeubles bâtis sont constatés dans le compte de résultat selon la méthode de l'avancement.

Pour l'application de la méthode de l'avancement, le taux d'avancement est calculé proportionnellement à l'avancement technique et à l'avancement commercial de chaque programme, dont les points de départ sont respectivement l'acquisition du terrain et la signature des actes de vente.

Cette méthode nécessite des estimations de la part de la direction notamment pour l'établissement des budgets des programmes (coût de revient, prix de vente) sur lesquels repose l'évaluation des marges à terminaison et pour la détermination du taux d'avancement technique de chaque opération.

Comme indiqué dans les notes 4.2.2.4 de l'annexe aux comptes consolidés, les stocks de promotion immeubles bâtis sont comptabilisés au coût de revient. Des provisions sont constituées pour couvrir les pertes prévisibles, lesquelles sont évaluées à partir d'une analyse des données économiques et financières prévisionnelles de chaque projet.

Nous avons considéré l'évaluation du chiffre d'affaires et de la marge de l'activité de promotion immobilière immeubles bâtis comptabilisés à l'avancement et l'évaluation des stocks de promotion immeubles bâtis comme un point clé de l'audit en raison de leur importance dans les comptes consolidés et de la part de jugement qu'implique l'estimation des budgets (coût de revient, prix de vente) dans leur évaluation.

Notre réponse

Nous avons pris connaissance des procédures de contrôle interne mis en place pour l'établissement et le suivi des budgets des programmes immobiliers.

Notre approche a consisté à apprécier les données et les hypothèses retenues par la direction pour l'évaluation du résultat des opérations immobilières (marge brute), ainsi que pour l'évaluation des stocks de promotion immeubles bâtis.

• S'agissant des programmes en cours de développement :

Nous avons examiné les hypothèses relatives aux prix de vente, aux coûts de construction sur un échantillon de programmes. Cet échantillon a été établi en combinant un échantillon aléatoire et une sélection de certains programmes en considérant notamment les plus significatifs en termes de chiffre d'affaires ou de marge, ou présentant des marges faibles ou négatives, un niveau élevé de stocks ou un avancement commercial en retard significatif par rapport à l'avancement technique.

Pour les opérations sélectionnées, nous avons examiné la documentation relative au taux d'avancement technique et l'avons rationalisé à partir des coûts encourus à date. Nous avons procédé à une revue de cohérence de leur évolution par rapport à la période précédente. Pour ces programmes, nous avons corroboré leur taux d'avancement commercial en rapportant le montant des ventes signées au montant des ventes budgétées et nous avons réalisé des tests de détail sur les ventes en les rapprochant des actes notariés.

• S'agissant des programmes achevés non vendus :

Nous avons corroboré la valeur de vente estimée par la direction avec des données de marché et l'avons comparé à la valeur comptable des stocks les plus significatifs.

Pour ces programmes, nous avons comparé par sondage les prix de ventes figurant sur les actes de ventes avec les grilles de prix prévisionnelles pour apprécier leur pertinence. Nous avons examiné la documentation relative aux principales hypothèses retenues par la direction. Nous avons vérifié la cohérence des taux d'avancement commerciaux de ces programmes.

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

■ Vérifications spécifiques

Nous avons également procédé, conformément aux normes d'exercice professionnel applicables en France, aux vérifications spécifiques prévues par les textes légaux et réglementaires des informations relatives au groupe, données dans le rapport de gestion du conseil d'administration.

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

■ Autres vérifications ou informations prévues par les textes légaux et réglementaires

Format de présentation des comptes consolidés destinés à être inclus dans le rapport financier annuel

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

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

En raison des limites techniques inhérentes au macro-balisage des comptes consolidés selon le format d'information électronique unique européen, il est possible que le contenu de certaines balises des notes annexes ne soit pas restitué de manière identique aux comptes consolidés joints au présent rapport.

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

Désignation des commissaires aux comptes

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

Au 31 décembre 2023, le cabinet EXA était dans la vingtième année de sa mission sans interruption et le cabinet Deloitte & Associés dans la quatorzième année de sa mission, dont treize années depuis que les titres de la société ont été admis aux négociations sur un marché réglementé pour les deux cabinets.

■ Responsabilités de la direction et des personnes constituant le gouvernement d'entreprise relatives aux comptes consolidés

Il appartient à la direction d'établir des comptes consolidés présentant une image fidèle conformément au référentiel IFRS tel qu'adopté dans l'Union européenne ainsi que de mettre en place le contrôle interne qu'elle estime nécessaire à l'établissement de comptes consolidés ne comportant pas d'anomalies significatives, que celles-ci proviennent de fraudes ou résultent d'erreurs.

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

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

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

■ Responsabilités des commissaires aux comptes relatives à l'audit des comptes consolidés

Objectif et démarche d'audit

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

Comme précisé par l'article L.821-55 du code de commerce, notre mission de certification des comptes ne consiste pas à garantir la viabilité ou la qualité de la gestion de votre société.

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

- il identifie et évalue les risques que les comptes consolidés comportent des anomalies significatives, que celles-ci proviennent de fraudes ou résultent d'erreurs, définit et met en œuvre des procédures d'audit face à ces risques, et recueille des éléments qu'il estime suffisants et appropriés pour fonder son opinion. Le risque de non-détection d'une anomalie significative provenant d'une fraude est plus élevé que celui d'une anomalie significative résultant d'une erreur, car la fraude peut impliquer la collusion, la falsification, les omissions volontaires, les fausses déclarations ou le contournement du contrôle interne
- il prend connaissance du contrôle interne pertinent pour l'audit afin de définir des procédures d'audit appropriées en la circonstance, et non dans le but d'exprimer une opinion sur l'efficacité du contrôle interne ;
- il apprécie le caractère approprié des méthodes comptables retenues et le caractère raisonnable des estimations comptables faites par la direction, ainsi que les informations les concernant fournies dans les comptes consolidés ;
- il apprécie le caractère approprié de l'application par la direction de la convention comptable de continuité d'exploitation et, selon les éléments collectés, l'existence ou non d'une incertitude significative liée à des événements ou à des circonstances susceptibles de mettre en cause la capacité de la société à poursuivre son exploitation. Cette appréciation s'appuie sur les éléments collectés jusqu'à la date de son rapport, étant toutefois rappelé que des circonstances ou événements ultérieurs pourraient mettre en cause la continuité d'exploitation. S'il conclut à l'existence d'une incertitude significative, il attire l'attention des lecteurs de son rapport sur les informations fournies dans les comptes consolidés au sujet de cette incertitude ou, si ces informations ne sont pas fournies ou ne sont pas pertinentes, il formule une certification avec réserve ou un refus de certifier ;
- il apprécie la présentation d'ensemble des comptes consolidés et évalue si les comptes consolidés reflètent les opérations et événements sous-jacents de manière à en donner une image fidèle ;
- concernant l'information financière des personnes ou entités comprises dans le périmètre de consolidation, il collecte des éléments qu'il estime suffisants et appropriés pour exprimer une opinion sur les comptes consolidés. Il est responsable de la direction, de la supervision et de la réalisation de l'audit des comptes consolidés ainsi que de l'opinion exprimée sur ces comptes.

Rapport au Comité d'Audit

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

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

Nous fournissons également au Comité d'Audit la déclaration prévue par l'article 6 du règlement (UE) n° 537-2014 confirmant notre indépendance, au sens des règles applicables en France telles qu'elles sont fixées notamment par les articles L. 821-27 à L. 821-34 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 à Paris - La Défense, le 11 avril 2024

Les commissaires aux comptes

EXA
Vincent Tessier

Deloitte & Associés
Sylvain Durafour

COMPTES ANNUELS



SOMMAIRE

5 COMPTES ANNUELS

5.1. ÉTATS FINANCIERS ANNUELS	165
5.1.1. Bilan	165
5.1.2. Compte de résultat	167
5.2. NOTES ANNEXES AUX COMPTES ANNUELS	168
5.2.1. Présentation de la Société et faits significatifs	168
5.2.2. Principes et méthodes comptables	169
5.2.3. Effets des changements liés au climat	169
5.2.4. Notes sur le bilan	169
5.2.5. Notes sur le compte de résultat	179
5.2.6. Autres informations	182
5.3. RAPPORT DES COMMISSAIRES AUX COMPTES SUR LES COMPTES ANNUELS	186

5.1. ÉTATS FINANCIERS ANNUELS

5.1.1. Bilan

Actif

<i>En milliers d'euros</i>	<i>Notes</i>	Montant Brut	Amortissements & dépréciations	31/12/2023 Montant Net	31/12/2022 Montant Net
Capital souscrit non appelé		-	-	-	-
Actif immobilisé					
Immobilisations incorporelles	5.2.4.1	720	703	17	12
Frais d'établissement		-	-	-	-
Frais de recherche et développement		-	-	-	-
Concessions, brevets et droits similaires		-	-	-	-
Fonds commercial		-	-	-	-
Autres immobilisations incorporelles		720	703	17	12
Immobilisations corporelles	5.2.4.1	138 731	44 486	94 245	116 833
Terrains		31 313	-	31 313	32 996
Constructions		101 156	43 771	57 385	77 203
Installations techniques, matériel et outillage		-	-	-	-
Autres immobilisations corporelles		761	715	46	52
Immobilisations en cours		5 501	-	5 501	6 583
Avances et acomptes		-	-	-	-
Immobilisations financières	5.2.4.2	58 245	1 547	56 698	47 750
Participations	5.2.4.13	50 221	1 547	48 674	47 673
Créances rattachées à des participations		-	-	-	-
Autres titres immobilisés		77	-	77	77
Prêts		-	-	-	-
Autres immobilisations financières	5.2.4.13	7 947	-	7 947	-
Total I / Actif immobilisé		197 696	46 736	150 960	164 596
Actif circulant					
Stocks et en-cours	5.2.4.3	81 400	1 407	79 993	71 020
Matières premières et autres approvisionnements		-	-	-	-
En-cours de production de biens et services		63 087	1 407	61 680	57 007
Produits intermédiaires et finis		18 313	-	18 313	14 013
Marchandises		-	-	-	-
Avances et acomptes versées sur commandes		-	-	-	-
Créances	5.2.4.4	103 102	11 153	91 949	119 401
Créances clients et comptes rattachés		22 005	1 023	20 982	44 842
Autres créances		81 097	10 130	70 967	74 559
Capital souscrit et appelé, non versé		-	-	-	-
Valeurs mobilières de placement	5.2.4.6	2 534	-	2 534	2 538
Dont actions propres		2 534	-	2 534	2 538
Disponibilités	5.2.4.7	26 450	-	26 450	22 462
Charges constatées d'avance	5.2.4.8	1 733	-	1 733	1 903
Total II / Actif circulant		215 220	12 560	202 659	217 325
Frais d'émission d'emprunt à étaler (III)	5.2.4.9	1 419	-	1 419	1 407
Primes de remboursement (IV)		-	-	-	-
Écarts de conversion Actif (V)		-	-	-	-
TOTAL GÉNÉRAL (I+II+III+IV+V)		414 335	59 297	355 038	383 327

Passif

En milliers d'euros	Notes	31/12/2023 Montant Net	31/12/2022 Montant Net
Capitaux propres			
Capital social		48 243	48 243
Primes d'émission, de fusion, d'apport		26 686	26 686
Ecart de réévaluation		-	-
Réserves :		-	-
Réserve légale		4 824	4 824
Réserves statutaires ou contractuelles		-	-
Réserves réglementées		-	-
Autres réserves		975	975
Report à nouveau		30 479	27 693
Résultat de l'exercice (bénéfice ou perte)		11 093	11 382
Subventions d'investissement		-	-
Provisions réglementées		899	890
Total I / Capitaux propres	5.2.4.10	123 200	120 693
Autres fonds propres			
Produits des émissions de titres participatifs		-	-
Avances conditionnées		-	-
Total II / Autres fonds propres		-	-
Provisions			
Provisions pour risques		110	139
Provisions pour charges		480	364
Total III / Provisions pour risques et charges	5.2.4.11	590	503
Dettes			
Emprunts obligataires convertibles	5.2.4.12	18 887	26 383
Autres emprunts obligataires		-	-
Emprunts et dettes auprès des établissements de crédit	5.2.4.12	80 414	93 716
Emprunts et dettes financières diverses	5.2.4.12	50 511	52 142
Avances et acomptes sur commandes en cours	5.2.4.12	248	170
Dettes fournisseurs et comptes rattachés	5.2.4.12	17 636	14 726
Dettes fiscales et sociales	5.2.4.12	1 381	1 897
Dettes sur immobilisations et comptes rattachés	5.2.4.12	325	494
Autres dettes	5.2.4.12	118	277
Instruments de trésorerie		-	-
Produits constatés d'avance	5.2.4.8	61 729	72 326
Total IV / Dettes		231 249	262 132
Ecart de conversion Passif (V)		-	-
Total Général (I+II+III+IV+V)		355 038	383 327

5.1.2. Compte de résultat

En milliers d'euros	Notes	31/12/2023 Montant Net	31/12/2022 Montant Net
Produits d'exploitation			
Ventes de marchandises		-	-
Production vendue biens		33 224	33 516
Production vendue services		14 212	14 245
Montant net du chiffre d'affaires	5.2.5.1	47 436	47 761
Production stockée		9 589	17 570
Production immobilisée		220	470
Subventions d'exploitation		1 382	633
Reprises sur provisions et amort., Transferts de charges	5.2.5.4	5 567	4 718
Autres produits		-	62
Total I / Produits d'exploitation		64 193	71 214
Charges d'exploitation			
Achats de matières premières et autres appro.		33 833	43 127
Variation de stocks		-	-
Autres achats et charges externes		8 584	6 001
Impôts, taxes et versements assimilés		1 508	1 625
Salaires et traitements		2 504	2 867
Charges sociales	5.2.5.2	1 102	1 156
Dotations aux amortissements et provisions		-	-
sur immobilisations - dot. aux amortissements	5.2.4.1	5 276	5 615
sur immobilisations - dot. aux provisions	5.2.4.1	348	720
sur actifs circulants - dot. aux provisions	5.2.4.3 - 5.2.4.4	1 074	605
Provisions pour risques et charges - dotations		-	-
Autres charges		337	333
Total II / Charges d'exploitation		54 567	62 050
RÉSULTAT D'EXPLOITATION (I - II)		9 627	9 164
Produits financiers			
De participations		7 369	6 301
D'autres valeurs mobilières et créances		2 749	1 174
Autres intérêts et produits assimilés		1 301	1
Reprises de provisions et transferts de charges	5.2.4.3 - 5.2.4.4	2 740	3 581
Différence positive de change		-	-
Produits nets sur cessions de VMP		-	-
Total III / Produits financiers		14 159	11 058
Charges financières			
Dotations aux amort. et aux provisions	5.2.4.3 - 5.2.4.4	3 229	1 680
Intérêts et charges assimilées		6 710	3 754
Différences négatives de change		-	-
Charges nettes sur cessions de VMP		-	-
Total IV / Charges financières		9 939	5 434
RÉSULTAT FINANCIER (III - IV)		4 221	5 624
RÉSULTAT COURANT AVANT IMPOTS (I - II + III - IV)		13 848	14 788

Suite de ce tableau
en page suivante...

En milliers d'euros	Notes	31/12/2023 Montant Net	31/12/2022 Montant Net
Produits exceptionnels			
Sur opérations de gestion		112	266
Sur opérations en capital		19 677	9 176
Reprises sur provisions et transferts de charges	5.2.4.11	235	-
Total V / Produits exceptionnels		20 024	9 441
Charges exceptionnelles			
Sur opérations de gestion		160	627
Sur opérations en capital		21 243	9 822
Dotations aux amort. et aux provisions		11	9
Total VI / Charges exceptionnelles		21 414	10 457
RÉSULTAT EXCEPTIONNEL (V - VI)	5.2.5.5	(1 390)	(1 016)
Participation des salariés aux résultats (VII)		-	-
Impôts sur les bénéfices (VIII)	5.2.5.6	1 365	2 391
Total des produits (I + III + V)		98 377	91 713
Total des charges (II + IV + VI + VII + VIII)		87 284	80 332
RÉSULTAT NET DE L'EXERCICE		11 093	11 382

5.2. NOTES ANNEXES AUX COMPTES ANNUELS

5.2.1. Présentation de la Société et faits significatifs

Au niveau opérationnel, la société CBo Territoria SA a poursuivi son activité en tant que Société immobilière (Aménageur, Promoteur 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...).

■ Faits marquants

Au cours de l'exercice, CBo Territoria a opéré dans un environnement plus complexe marqué par la hausse des taux d'intérêt et l'inflation, notamment liée à la détérioration du contexte géopolitique (conflits russo-ukrainien et israélo-palestinien). Certaines opérations en Promotion ont été, en conséquence, mécaniquement impactées. Une partie des surcoûts a été absorbée par les aléas prévus au budget des opérations et pour certains programmes, les marges ont été revues à la baisse.

Activités (opérations en 2023)

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 2023 pour les opérations à Beauséjour (Sainte-Marie), à Roche Café (Saint-Leu) et Marie Caze (Saint-Paul).

L'année a également été marquée par :

- Le lancement des travaux du Siège pour la 1^{ère} tranche en fin d'année pour une livraison prévue courant 2024 ;
- La livraison en Promotion tertiaire de l'opération EPSMR pour un prix de cession de 12 010 K€ ;
- Les livraisons en Promotion résidentielle des opérations BENGALI 1 et KALOUILE 1 pour un prix de cession global de 15 773 K€ ;
- La cession en bloc des opérations de logements CANOPEE 2, VENDA et Villa ANTHURIUM à Action Logement / SHLMR pour un prix de cession global de 19 060 K€.

Financement

Le 27 juin 2023, CBo Territoria a finalisé une émission d'ORNANE par placement privé d'un montant nominal de 15,1 M€, représenté par 3,6 millions d'obligations. L'émission des obligations a pour objet de refinancer une partie des « ORNANE 2018 » ayant une échéance au 1^{er} juillet 2024. Les Obligations porteront intérêt à un taux nominal annuel de 7%. La date d'échéance est fixée au 30 juin 2028.

CBo Territoria a concomitamment procédé au rachat de 4 655 203 ORNANE 2018 pour un montant total de 22,6 M€ (4,87€ / titre). 784 700 obligations restent en circulation pour un montant de 3,8 M€.

CBo Territoria a contracté au cours de l'exercice 9,3 M€ d'emprunt PPR auprès de la CEPAC.

En 2023, CBo Territoria a procédé aux remboursements anticipés de 2 emprunts bancaires à hauteur de 11 304 K€ suite notamment à la cession en bloc des logements à la SHLMR / Action Logement.

Périmètre

Pas de nouvelle filiale créée au cours de cet exercice.

Gouvernance

A l'issue de l'Assemblée générale du 7 juin 2023, le Conseil d'administration de CBo Territoria a statué sur la dissociation des fonctions de Président et Directeur Général. Il a nommé Géraldine Neyret Gleizes en tant que Directeur Général et renouvelé le mandat de Président du Conseil d'administration d'Eric Wuillai.

Dividende

L'Assemblée générale du 7 juin 2023 a fixé le dividende au titre du résultat 2022 au niveau de 0,24 € par action, représentant une distribution totale de 8,8 M€ (sur la base des 36 547 394 actions composant le capital social). Le montant effectivement mis en paiement est de 8,6 M€ sur la base des actions hors auto-détention en date du 13 juin 2023.

5.2.2. Principes et méthodes comptables

■ Référentiel comptable

La présentation des comptes annuels est conforme 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 2023 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.

■ Comparabilité des comptes

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

5.2.3. Effets 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 de la Société, et les effets sur l'annexe des comptes sociaux apparaissent limités compte tenu de la typologie et de la qualité des actifs et des contraintes réglementaires applicables.

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).

5.2.4. Notes sur le bilan

5.2.4.1. 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

En milliers d'euros	31/12/2022	Acquisitions	Cessions	Transferts immobilisations à immobilisations	31/12/2023
Immobilisations incorporelles	708	12	-	-	720
Incorporelles	708	12	-	-	720
Immobilisations corporelles	166 276	208	(27 753)	-	138 731
Terrains	32 996		(2 117)	434	31 314
Constructions	125 492	160	(25 154)	659	101 156
Autres immob. corporelles	748	13	-	-	761
Immobilisations en cours	7 041	35	(482)	(1 094)	5 501
Avances et acomptes	-	-	-	-	-
Total Immobilisations	166 985	220	(27 753)	-	139 452

Amortissements

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

- 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 leur durée de vie estimée :

- 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'amortissement retenus pour le poste Constructions sont :

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

Variation des amortissements

En milliers d'euros	31/12/2022	Dotations	Reprises	31/12/2023
Sur Immob. incorporelles	696	7	-	703
Sur Constructions	41 229	4 864	6 511	39 583
Sur Autres immob. corporelles	696	19	-	715
Total Amortissements	42 621	4 891	6 511	41 001

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.

Variation des dépréciations

En milliers d'euros	31/12/2022	Dotations	Reprises	31/12/2023
Sur Constructions	7 059	348	3 220	4 188
Sur Immob. corporelles en cours	458	-	458	-
Total Provisions dépréciation	7 517	348	3 678	4 188

Détail des dépréciations par immeuble :

En milliers d'euros	31/12/2022	Dotations	Reprises	31/12/2023
Villas Anthurium	1 960	-	1 960	-
Canopée 1	-	-	-	-
Acq. Les jardins d'Ugo Tranche 4	44	-	4	40
Commerce de Beauséjour	266	39	-	305
Canopée 2	481	-	481	-
Patio des Iris - Logement	83	-	83	-
Catleya ⁽¹⁾	1 909	-	349	1 560
Catleya commerces	-	284	-	284
Cuves de la Mare Tranche 3	458	-	458	-
Venda	174	-	174	-
Village commercial	18	-	18	-
Co-working Grands-Bois	388	-	34	354
Zac Villèle	56	-	-	56
Centre de tri	29	25	-	54
Complexe sportif Beausejour	1 652	-	116	1 536
Total Provision dépréciation	7 517	348	3 678	4 188

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

5.2.4.2. Immobilisations financières

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

A la clôture de l'exercice, la valeur d'inventaire des titres de participation 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 dans le contexte du nombre limité de transactions sur l'île de la Réunion.

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 sur 3 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 tiennent compte des frais d'acquisition des parts de sociétés. Les frais d'acquisition font l'objet d'un amortissement dérogatoire sur 5 ans dont une dotation de 8 K€ a été constatée sur l'exercice.

Variation des immobilisations financières :

En milliers d'euros	31/12/2022	Augmentations	Diminutions	31/12/2023
Titres de participation	50 220	-	-	50 220
Autres titres	77	-	-	77
Autres immobilisations Financières	-	7 947	-	7 947
Total	50 297	7 947	-	58 245

Les augmentations se détaillent de la façon suivante et concernent notamment les dépôts à terme.

En milliers d'euros	Placements	intérêts courus	Augmentations
BRED	3 500	12	3 512
CEPAC	3 200	30	3 230
BNPI	700	1	701
CRCAMR	500	4	504
Total Placements financiers	7 900	47	7 947

La variation des dépréciations se présente comme suit :

En milliers d'euros	31/12/2022	Dotations	Reprises	31/12/2023
Titres de participation	2 547	213	1 213	1 547
Total	2 547	213	1 213	1 547

La Société a enregistré des dotations aux provisions sur titres pour SAS LIZINE de 210 K€ et de 3 K€ pour SAS Beausejour complexe sportif, SCI RELAIS et SCI JOKER.

La Société a enregistré des reprises de provision sur titres pour la SAS SRET pour 1 100 K€, SCI le VERGER pour 111 K€, SCI KIWANO et SNC Lotissement du golf pour 2 K€.

5.2.4.3. 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 aux programmes immobiliers, 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 brute des stocks par nature :

En milliers d'euros	31/12/2023	31/12/2022	Variation ⁽¹⁾
Stock Terrains	34 400	35 092	(692)
Stock Op. Habitat	43 073	25 546	17 527
Stock Op. Entreprise	3 928	11 173	(7 246)
Total	81 400	71 811	9 589

⁽¹⁾ Détail variation :

La variation de 9,6 M€ s'explique essentiellement par :

- les augmentations des travaux sur la promotion résidentielle pour 19,6 M€ concernant essentiellement les opérations Le Jade, Lobélie, Hamelia, Le Foulque, Bengali 2 et Le Clos des Serins;
- les livraisons de la période sur la promotion résidentielle notamment l'opération BENGALI 1 pour 4,3 M€ et sur la promotion tertiaire avec la livraison du bâtiment EPSMR 7,5 M€.

La variation des dépréciations se présente comme suit :

En milliers d'euros	31/12/2022	Dotations	Reprises	31/12/2023
Sur Stock et en cours	791	713	97	1 407
Total	791	713	97	1 407

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.

5.2.4.4. Créances

Les créances et les dettes sont comptabilisées à 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 pour dépréciations :

En milliers d'euros	31/12/2022	Dotations	Reprises	31/12/2023
Sur Créances clients et cptes rattachés	925	362	263	1 023
Sur Autres créances ⁽¹⁾	8 054	3 016	940	10 130
Total	8 979	3 378	1 204	11 153

(1) *Détail des dépréciations sur autres créances :*

En milliers d'euros	31/12/2022	Dotations	Reprises	31/12/2023
C/c Associés - SAS RMT	104	-	10	94
C/c Associés - SCCV JDU	5 814	237	-	6 051
C/c Associés - SCI Equinoxe	491	851	-	1 341
C/c Associés - SCI RELAIS	-	117	-	117
C/c Associés - SCI JOKER	-	1 285	-	1 285
C/c Associés - SCI Mumanga	288	90	-	378
C/c Associés - SCI Mura	294	437	-	731
C/c Associés - SCI Kiwano	915	-	915	-
C/c Associés - SCI Montesourire	113	-	15	99
Autres créances	35	-	-	35
Total provisions pour dépréciation	8 054	3 016	940	10 130

L'échéance des créances se présente comme suit :

En milliers d'euros	Montant brut	A 1 an au plus	A plus d'un an
Créances immobilisations financières	7 947	7 947	-
Créances clients ⁽¹⁾	22 005	22 005	-
Sécurité sociale & autres orga. Sociaux	14	14	-
Taxe sur la valeur ajoutée	563	563	-
Impôts sur les bénéfices	1 343	1 343	-
Autres impôts et taxes	40	40	-
Groupe et associés ⁽²⁾	76 461	76 461	-
Créances liées à l'intégration fiscale ⁽²⁾	411	411	-
Subvention à recevoir	2 133	2 133	-
Débiteurs divers	132	132	-
Charges constatées d'avance	1 733	1 733	-
Total créances	112 783	112 783	-

(1) **Détail Créances clients**

En milliers d'euros	31/12/2023	31/12/2022
Clients VEFA - Créances non exigibles	15 423	37 104
Clients VEFA - Créances exigibles	2 109	2 643
Autres Opérations	-	-
S/Total Clients "VEFA"	17 532	39 748
S/Total Clients "locataires"	1 648	2 669
S/Total Clients "Prestations diverses"	2 826	3 350
Total Détail Créances clients	22 005	45 767

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

(2) Détail Groupe et Associés et Créances liées à l'intégration fiscale

En milliers d'euros	31/12/2023	31/12/2022	Variation 2023 vs/2022
Avances consenties dans le cadre de la convention intra-groupe de trésorerie	75 297	79 003	(3 706)
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	411	680	(269)
Quote-part du résultat des exercices antérieurs de filiales	746	746	-
Total	76 871	80 847	(3 976)

Le poste « Groupe et associés » correspond aux financements en comptes courants des filiales.

5.2.4.5. Avances aux dirigeants

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

Le poste « Groupe et associés » correspond aux financements en comptes courants des filiales.

5.2.4.6. Valeurs mobilières de placement

Le poste « Valeurs mobilières de placement » est constitué de 736 616 actions propres (dont 201 545 actions affectées aux Attributions Gratuites d'Actions décrites dans le paragraphe Plan AGA ci-après) de CBo Territoria comptabilisées pour un montant de 2 534 K€ au 31 décembre 2023. La valeur de marché est de 2 696 K€ avec un cours à 3,66 € par action à la date de clôture.

La variation des actions propres se présente comme suit :

Variation des actions propres	31/12/2022	Augmentations	Diminutions	Nombres d'actions propres autodétenues au 31/12/2023	Valeur au 31/12/2023 (en K€)
Contrat de liquidité :					
Nombres actions	40 890	131 914	133 245	39 559	-
Prix moyen	3,59 €	3,66 €	3,67 €	-	-
Sous total en valeur en K€	147	482	488	-	143
Contrat de rachat:					
Nombres actions	697 057	-	-	697 057	-
Prix moyen	3,43 €	-	-	-	-
Sous total en valeur en K€	2 391	-	-	-	2 391
			Total	736 616	2 534

Plans AGA sur les actions propres :

L'Assemblée générale du 9 juin 2021 a autorisé le Conseil d'administration à consentir aux membres du personnel et aux mandataires sociaux l'attribution d'actions gratuites dans la limite de 3 % du capital social existant au jour de l'Assemblée (1 096 421 actions sur la base du nombre d'actions composant le capital au 9 juin 2021).

Cette autorisation a été mise en œuvre en 2023. Le Conseil d'administration a décidé, lors de sa séance du 11 septembre 2023, de réaliser pour une valorisation de 3,51€ par action au jour de l'attribution :

- Une attribution portant sur 74 500 actions à 17 salariés ;
- Une attribution portant sur 17 045 actions au profit du Directeur Général.

Ces 2 plans sont soumis aux mêmes conditions de performance avant l'attribution définitive prévue le 11 septembre 2026. A compter de l'attribution définitive, les actions attribuées gratuitement seront soumises à une période de conservation fixée à un an, expirant le 10 septembre 2027. Le Conseil d'administration a opté pour des actions existantes à date.

Plan en cours :

Dans le cadre de l'autorisation accordée par l'Assemblée générale du 9 juin 2021, le Conseil d'administration a décidé, lors de sa séance du 14 avril 2022, de réaliser une attribution portant sur 110 000 actions à 3 dirigeants, pour une valorisation de 3,83€ par action au jour de l'attribution.

Le plan est soumis à des conditions de performance avant l'attribution définitive prévue le 14 avril 2024. A compter de l'attribution définitive, les actions attribuées gratuitement seront soumises à une période de conservation fixée à un an, expirant le 13 avril 2025. Le Conseil d'administration a opté pour des actions existantes à date.

5.2.4.7. Disponibilités

En milliers d'euros	31/12/2023	31/12/2022
Dépôts à terme	5 584	-
Comptes bancaires	20 866	22 462
Total Disponibilités	26 450	22 462

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

5.2.4.8. Charges et produits constatés d'avance

Charges constatées d'avance :

En milliers d'euros	31/12/2023	31/12/2022
Commission sur vente sur opérations immobilières	1 716	1 878
Prestations de services	18	25
Total Charges constatées d'avance	1 733	1 903

Produits constatés d'avance :

En milliers d'euros	31/12/2023	31/12/2022
Ventes sur opérations immobilières (VEFA)	61 729	72 326
Total Produits constatés d'avance ⁽¹⁾	61 729	72 326

Les ventes sur opérations immobilières (VEFA) représentent 61 729 K€, toutes à moins d'un an.

5.2.4.9. Frais d'émission d'emprunts

Les frais d'émission des emprunts sont étalés sur la durée des emprunts et ajustés en cas de remboursements anticipés.

Frais d'émission d'emprunts à étaler :

En milliers d'euros	Montant Brut	Amortissement antérieur	Amortissement de la période	Augmentation de la période	Amortissements cumulés	Montant net 31/12/2023
Emprunt AFD 35 M€	710	408	43	-	450	259
Emprunt CEPAC 6 M€	110	100	10	-	110	-
Emprunt BR 26 M€	482	239	32	-	271	211
Emprunt CA 8M€	130	64	9	-	72	58
Emprunt Obligataire ORNANE 2023	305	-	31	305	31	274
Emprunt BNP PGE 2,5M€	92	-	10	92	10	82
Emprunt Obligataire ORNANE 2018	918	703	205	-	907	10
Emprunt BNP 3,9M€	104	20	7	-	27	77
Emprunt BNP 11,05M€	586	100	39	-	139	447
Total	3 436	1 632	385	397	2 017	1 419

5.2.4.10. Capitaux propres

En milliers d'euros	31/12/2022	Affectation résultat 2022	Distribution de dividendes	Résultat exercice 2023	Augmentation de capital	Autres	31/12/2023
Capital	48 243	-	-	-	-	-	48 243
Primes liées au capital	26 686	-	-	-	-	-	26 686
Réserve légale	4 824	-	-	-	-	-	4 824
Autres réserves	975	-	-	-	-	-	975
Report à nouveau	27 693	11 382	(8 595)	-	-	-	30 479
Résultat de l'exercice	11 382	(11 382)	-	11 093	-	-	11 093
Provisions réglementées	890	-	-	-	-	9	899
Total capitaux propres	120 693	-	(8 595)	11 093	-	9	123 200

■ Capital social

Au 31 décembre 2023, 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 €.

Evolution du capital social

- Capital au 31/12/2019 33 839 998 actions 44 668 797 €
- Capital au 31/12/2020 36 537 394 actions 48 229 360 €
- Capital au 31/12/2021 36 547 394 actions 48 242 560 €

■ Provisions réglementées

Le poste « provisions réglementées » correspond uniquement aux dotations et reprises aux amortissements dérogatoires concernant les frais d'acquisition des titres de participations :

En milliers d'euros	31/12/2022	Dotations	Reprises	31/12/2023
Amortissement dérogatoires	890	9	-	899
Total provisions réglementées	890	9	-	899

5.2.4.11. Provisions pour risques et charges

En milliers d'euros	31/12/2022	Dotations	Reprises	31/12/2023
Provisions pour risques	139	2	31	110
Provisions pour charges	364	351	235	480
Total provisions pour risques et charges	503	353	266	590

Les dotations de provisions pour risques et charges concernent principalement les provisions pour charges sociales relatives à l'AGA (Attribution Gratuite d'Actions) pour 351 K€.

Les reprises de provisions pour risques et charges sont les suivantes :

- 31 K€ de litiges fournisseurs défaillants (non utilisée) ;
- 235 K€ de contentieux (utilisée).

5.2.4.12. Dettes

État des dettes :

En milliers d'euros	Montant brut	A 1 an au plus	De 1 an à 5 ans	A plus 5 ans
Emprunts obligataires convertibles ⁽¹⁾	18 887	3 806	15 081	-
Emprunts et dettes auprès des Ets de crédit ⁽²⁾	80 414	10 977	41 718	27 718
Emprunts et dettes financières divers	1 175	1 175	-	-
Groupe et associés ⁽³⁾	49 336	49 336	-	-
Avances et acomptes s/cdes en cours	248	248	-	-
Dettes Fourn. et comptes rattachés ⁽⁴⁾	17 636	17 636	-	-
Dettes sur immob. et comptes rattachés ⁽⁵⁾	325	325	-	-
Personnel et comptes rattachés	637	637	-	-
Sécurité sociale et autres org. Sociaux	395	395	-	-
Impôts sur les bénéfices	-	-	-	-
Taxe sur la valeur ajoutée	338	338	-	-
Autres impôts, taxes et assimilés	12	12	-	-
Autres dettes	118	118	-	-
Total Dettes	169 520	85 002	56 799	27 718
Emprunts souscrits	24 473	-	-	-
Emprunts remboursés	44 969	-	-	-

Variations dettes financières :

En milliers d'euros	31/12/2022	Emprunts souscrits	Emprunts remboursés	Variation ICNE	Variation Concours bancaires	Variation DG	31/12/2023
Emprunts obligataires convertibles ⁽¹⁾	26 383	15 081	22 578	-	-	-	18 887
Empr. et dettes aup. des Ets de crédit ⁽²⁾	93 716	9 392	22 392	(30)	(1)	-	80 414
Emprunts et dettes financières divers	1 174	-	-	-	-	1	1 175
Total dettes financières	121 273	24 473	44 969	(30)	(1)	1	100 476

⁽¹⁾ Emprunt Obligatoire ORNANE réalisé en 02/2018 et 06/2023

⁽²⁾ Montant garanti par sûretés réelles (hypothèques, privilège de prêteur de deniers) pour 62 149 K€. Montant d'emprunt PGE pour 8,4 M€ et PPR pour 9,3 M€.

⁽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).

5.2.4.13. Eléments concernant plusieurs postes de bilan

Actif

	Total	Dont Produits à recevoir	Dont Entreprises liées
Participations	50 221	-	50 221
Créances rattachées à des participations	-	-	-
Prêts	-	-	-
Autres immobilisations financières	7 947	47	-
Créances clients et comptes rattachés	22 005	575	2 237
Autres créances	81 097	-	75 122
Effets de commerce	-	-	-
Total Actif	161 270	623	127 580

Passif

	Total	Dont Charges à payer	Dont Entreprises liées
Emprunts obligataires convertibles	18 887	-	-
Emprunts et dettes auprès des établissements de crédit	80 414	602	-
Emprunts et dettes financières diverses	50 511	-	47 067
Dettes fournisseurs et comptes rattachés	17 636	10 603	2 077
Dettes fiscales et sociales	1 381	836	-
Dettes sur immobilisations et comptes rattachés	325	-	-
Autres dettes	118	-	16
Total Passif	169 272	12 042	49 160

5.2.5. Notes sur le compte de résultat

5.2.5.1. Ventilation du montant net du chiffre d'affaires

En milliers d'euros	31/12/2023	31/12/2022	Variation 2023 vs 2022
Vente d'immeubles bâtis	23 384	16 948	6 437
Vente de terrains	8 519	12 075	(3 556)
Vente de terrains intra-groupe	1 320	4 494	(3 174)
Loyers (yc charges locatives refacturées) (1)	13 189	13 001	188
Honoraires techniques (MOD, ...)	398	298	100
Prestations administratives	376	304	72
Refacturation de travaux intra-groupe	249	642	(393)
Total Chiffre d'affaires	47 436	47 761	(326)

⁽¹⁾ détail loyers :

En milliers d'euros	31/12/2023	31/12/2022	Variation 2023 vs 2022
Revenus locatifs brut	11 570	11 612	(42)
Charges refacturées	1 619	1 389	230
Sous total loyers	13 189	13 001	188

Le chiffre d'affaires des ventes en Promotion est comptabilisé à l'achèvement des lots vendus, lors de la livraison aux clients.

5.2.5.2. Rémunération des dirigeants

Le montant global des rémunérations versées sur l'exercice 2023 aux organes de direction s'élève à 691 K€. Rémunération de M. WUILLAI, Président Directeur Général jusqu'au 7 juin 2023 :

En milliers d'euros	31/12/2023
Rémunération partie fixe, versée au cours de l'exercice	84
Rémunération en qualité de Président	11
Rémunération partie variable, versée au cours de l'exercice	178
Rémunération exceptionnelle	300
Rémunération au titre du mandat d'administrateur	7
Avantages en nature	3
Rémunération totale des organes de direction	583

La part variable versée en 2023 correspond à la prime de performance au titre de l'exercice 2022. Un bonus exceptionnel de 300 K€, provisionné en 2022, a été versé en 2023.

Rémunération de Mme NEYRET GLEIZES, Directeur Général à compter du 8 juin 2023 :

En milliers d'euros	31/12/2023
Rémunération partie fixe, versée au cours de l'exercice	108
Avantages en nature	11
Rémunération totale des organes de direction	119

5.2.5.3. Ventilation de l'effectif

Répartition des effectifs (en nombre d'équivalents temps plein)	31/12/2023	31/12/2022
Ingénieurs et cadres	17	19
AM et employés	9	11
Total (en ETP)	26	30

5.2.5.4. Détail des transferts de charges

En milliers d'euros	31/12/2023	31/12/2022
Transfert des charges d'exploitation	1 498	1 102
Transfert des charges financières	587	461
Total	2 085	1 563

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.

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.

5.2.5.5. Détail des charges et produits exceptionnels

En milliers d'euros	31/12/2023	31/12/2022
Autres produits et charges exceptionnels	(44)	(356)
Dotations nettes de reprises de provisions	224	(9)
Plus et moins-values sur rachats d'actions	(4)	(5)
Plus-values de cession sur actifs	(1 566)	(646)
Résultat exceptionnel	(1 390)	(1 016)

5.2.5.6. Détail impôt sur les sociétés

(en milliers d'euros)	Montant	Détail impôts sur les sociétés	Résultat net après impôt 31/12/2023	Résultat net après impôt 31/12/2022
Résultat courant	13 848	-	13 848	14 788
Résultat exceptionnel	(1 390)	-	(1 390)	(1 016)
Impôt sur les sociétés	(1 365)	-	(1 365)	(2 405)
<i>Dont impôt au taux de 25 %</i>	-	(1 401)	-	-
<i>Dont Contribution sociale de 3,3%</i>	-	(21)	-	-
<i>Dont crédit d'impôt investissement DOM</i>	-	-	-	-
<i>Dont crédit d'impôt Famille, interressement et mécénat</i>	-	39	-	-
Boni + ou mail (-) d'intégration fiscale	-	19	-	14
Résultat comptable	11 093	(1 365)	11 093	11 382

Au niveau de l'entité CBo Territoria SA, qui n'a plus de déficit antérieur, le résultat fiscal bénéficiaire de l'exercice 2023 était de 5 617 K€.

Le résultat fiscal est obtenu par les réintégrations de divers éléments notamment des provisions non déductibles sur des immobilisations et des stocks et de quote-part des bénéfices des sociétés de personnes pour un montant de 9 897 K€.

Le montant des déductions fiscales de 16 780 K€ est composé de quote-part des pertes des sociétés de personnes, des dividendes perçus des filiales et des reprises sur des provisions non déductibles sur des immobilisations et des stocks.

Intégration fiscale

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

Au 31 décembre 2023, le périmètre d'intégration fiscale est composé des sociétés suivantes :

- CBo Territoria SA
- CBo Gestion Immobilière SAS, CBo Property SAS, SRET SAS,
- SCI Neptune, SCI Ponant, SCI Les Boréales (sociétés intégrées au 01/01/2009)
- CBo Expansion SAS (société intégrée au 01/01/2010)
- CBo Développement SAS (société intégrée au 01/01/2011)
- SCI Vierge du Cap, Nouvel Horizon SAS (sociétés intégrées au 01/01/2012)
- SARL Mahoré (société intégrée au 01/01/2016)
- SAS Lizine (société intégrée au 01/01/2021)
- SCI EQUINOXE (société intégrée au 01/01/2022)

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.

En milliers d'euros	Base après imputation des déficits	Impôt au taux de 25 %	Contribution sociale de 3,3 %	Total impôts
Résultat d'ensemble	7 134	-	-	-
Montant d'impôts	-	(1 783)	(34)	(1 817)
Montant des impôts individuels du groupe fiscal	-	-	-	1 791
Montant des crédits d'impôts (mécénat, sponsoring)	-	-	-	45
Boni + ou mali (-) d'intégration fiscale	-	-	-	19

5.2.6. Autres Informations

5.2.6.1. Montant des engagements financiers donnés

En milliers d'euros	31/12/2023	31/12/2022
Hypothèques sur biens immobiliers	62 149	82 269
Nantissements de parts sociales et gages	1 105	1 105
Cautions et garanties	27 558	28 688
Locations	170	147
Total Engagements donnés	90 982	112 209

5.2.6.2. Montant des engagements financiers reçus

En milliers d'euros	31/12/2023	31/12/2022
Garanties financières ⁽¹⁾	49 714	60 780
Autorisations de découverts bancaires non utilisés	7 500	7 500
Caution emprunt PGE	8 362	10 543
Total Engagements reçus	65 576	78 823

⁽¹⁾Détail variation garanties financières sur la période :

En milliers d'euros	GFA en cours au 01/01/2023	GFA nouvelle	GFA cloturées	GFA en cours au 31/12/2023
Garantie Financière Achèvement "Op. LOBELIE"	7 258	-	-	7 258
Garantie Financière Achèvement "Op. Foulque"	14 178	-	-	14 178
Garantie Financière Achèvement "Op. Clos Serins"	5 498	-	-	5 498
Garantie Financière Achèvement "Op. Bengali Tr1"	4 278	-	4 278	-
Garantie Financière Achèvement "Op. Kaloupilé"	6 788	-	6 788	-
Garantie Financière Achèvement "Op. Bengali Tr2"	6 926	-	-	6 926
Garantie Financière Achèvement "Op. Hamelia"	8 704	-	-	8 704
Garantie Financière Achèvement "Op. Pierre de lune"	2 567	-	-	2 567
Garantie Financière Achèvement "Op. Jade"	4 583	-	-	4 583
Total GFA	60 780	-	11 066	49 714

5.2.6.3. Montant des instruments dérivés

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

Nature	Échéance					Valeur du marché au 31 Décembre 2023	Nominal	en % du nominal
	Notionnel	taux fixe	Date de début	Date de fin	Type			
Swap taux fixe EUR6m	7,6 M€	-0,30%	31/01/2021	31/01/2030	Couverture	0,8 M€	10,0 M€	7,7%
Swap taux fixe EUR6m	6,3 M€	-0,29%	31/12/2020	31/12/2025	Couverture	0,4 M€	6,6 M€	5,7%
Swap taux fixe EUR3m	12,3 M€	1,37%	29/01/2017	29/07/2030	Couverture	0,4 M€	23,7 M€	1,7%
Swap taux fixe EUR3m	2,6 M€	1,45%	21/08/2015	23/08/2027	Couverture	0,1 M€	8,4 M€	0,8%
Swap taux fixe EUR3m	2,2 M€	1,42%	17/07/2017	18/04/2028	Couverture	0,1 M€	4,7 M€	1,4%
Swap taux fixe EUR3m	3,7 M€	1,11%	28/02/2017	30/08/2030	Couverture	0,2 M€	7,5 M€	2,9%
Swap taux fixe EUR3m	1,8 M€	0,99%	19/04/2016	21/12/2016	Couverture	0,1 M€	3,4 M€	2,7%
Total	36,6 M€	-	-	-	-	2,0 M€	64,2 M€	3,1%

La valeur de marché de ce portefeuille dans la Société est estimée à 2,0 M€.

5.2.6.3. Informations en matière de crédit-bail

Néant

5.2.6.4. 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 107 K€.

Cette valorisation a été effectuée sur la base :

- d'évaluations actuarielles (taux d'actualisation de 3,17 % tenant compte de l'inflation) ;
- d'hypothèses de mortalité (source INSEE) ;
- d'hypothèses de rotation du personnel ;
- d'un départ à la retraite à 65 ans.

5.2.6.5. Transactions avec les parties liées

Une convention réglementée a été conclue le 30 juin 2023 entre la société CBo Territoria SA et la société WUIMIN SASU, dont le Président est Eric Wuillai, Président du Conseil et administrateur de CBo Territoria. La conclusion de cette convention avait été autorisée par le Conseil d'administration du 12 avril 2023.

La Société a souhaité confier des missions de prestations de services à M. Eric Wuillai compte tenu de ses compétences, expériences et connaissances de la Société. Ces prestations de services porteront sur des conseils en matière de développement et de stratégie. Le champ d'intervention et les missions réalisées par le Prestataire au bénéfice de la société seront arrêtés par la Direction Générale de CBo Territoria et notifiés par ordre de service. Elles porteront notamment sur les sujets suivants :

- Assistance à la gestion foncière du Groupe,
- Suivi des activités outdoor,
- Conseil stratégique,
- Stratégie RSE.

Le montant total annuel de la prestation est plafonné à 130.000 € TTC. La charge en 2023 s'élève à 52 K€.

5.2.6.6. Accroissement et allègement de la dette future d'impôts

Accroissements :

- Plus-values en sursis d'imposition (sur actifs apportés par Bourbon en 2004) 3 812 K€
- Provisions pour impôts 0 K€
- Provisions réglementées 232 K€

(Frais d'acquisition des parts sociales, SCI Vierge du Cap et Le Verger)

Allègements :

- Déficits ordinaires 0 K€
- Engagements de retraite 28 K€
- Contribution de solidarité 6 K€
- Provisions non déductibles 201 K€

5.2.6.7. Filiales et participations

Filiales et participations

Société	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 Territoria (K€)	Date de clôture de l'exercice
					Brutes	Prov	Nettes					
SAS CBo Property	478 422 008 000 13	40	365	100	40	-	40	756	29	4 538	-	31/12/2023
SAS CBo Gestion Immobilière	478 865 447 000 13	50	529	100	50	-	50	2 382	170	(585)	-	31/12/2023
SAS SRET	339 894 529 000 17	2 600	(2 184)	100	2 600	-	2 600	200	(73)	1 304	-	31/12/2023
SAS CBo Expansion	519 579 312 000 17	10	122	100	10	-	10	1	(36)	449	-	31/12/2023
SAS CBo Développement	524 758 885 000 15	120	916	100	120	-	120	-	(87)	2 675	-	31/12/2023
SAS Nouvel Horizon	533 677 027 000 13	10	4	100	10	-	10	12	-	(6)	-	31/12/2023
SAS Terre australes	535 374 615 000 16	1	NC	16	-	-	-	NC	NC	-	-	31/12/2023
SAS Terres Créoles	537 934 416 000 18	10	144	50	5	-	5	453	(27)	63	-	31/12/2023
SAS Réunion Maintenance Travaux	813 482 049 000 18	10	(114)	100	10	10	-	-	10	121	-	31/12/2023
SAS Lizine	822 414 157 000 13	14	117	100	1 390	1 055	335	897	(46)	(72)	-	31/12/2023
SAS Beauséjour Complexe Sportif	821 975 323 000 14	8	(101)	1	8	8	-	579	(17)	-	-	31/12/2023
SAS CBo Mayotte	880 572 250 000 12	1	(171)	100	1	-	1	-	23	6 674	-	31/12/2023
SAS La Citée Dirigeant	830 732 368 000 14	-	-	-	2	2	-	-	-	-	-	NC
SAS Jardin d'Eden	353 859 696 000 24	3	100	60	191	-	191	665	78	145	-	31/12/2023
SARL Mahoré	814 645 776 000 18	1	443	99	1	-	1	1 111	240	883	6 429	31/12/2023
SCI Ateliers les Figuiers	452 453 772 000 17	1	352	100	1	-	1	137	68	251	-	31/12/2023
SCI Ponant	485 010 318 000 15	5 942	3	100	5 942	-	5 942	-	150	(5 956)	-	31/12/2023
SCI Le Verger	485 003 099 000 10	4 004	(594)	100	3 985	465	3 520	-	111	(3 424)	-	31/12/2023
SCI Vierge du Cap	485 010 391 000 12	10 068	6	100	9 039	-	9 039	-	262	(10 053)	-	31/12/2023
SCI Black Pearl	489 165 522 000 17	1	268	99	1	-	1	-	2	(245)	-	31/12/2023
SCI Cour de La Mare	450 214 820 000 18	2 200	834	100	3 588	-	3 588	665	425	(3 578)	2 038	31/12/2023
SCI Cour Savanna	479 408 759 000 13	6 300	668	100	7 249	-	7 249	1 854	511	(9 014)	7 127	31/12/2023
SCI Boréales	492 677 208 000 18	3 916	6	100	3 916	-	3 916	2	172	(3 995)	-	31/12/2023
SCI Le Tamarinier	492 709 522 000 14	1	166	99	1	-	1	492	86	320	2 180	31/12/2023
SCI Neptune	492 686 787 000 10	8 802	1	100	8 802	-	8 802	-	228	(8 795)	-	31/12/2023
SCI Le Tarmac	492 687 199 000 17	1	5	99	1	-	1	114	14	97	545	31/12/2023

Société	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 Territoria (K€)	Date de clôture de l'exercice
					Brutes	Prov	Nettes					
SCI Lardy	492 772 462 000 15	874	295	100	1 857	-	1 857	1 057	451	(1 273)	2 991	31/12/2023
SCI Kerveguen	498 793 298 000 15	1	1 441	50	1	-	1	851	410	75	1 388	31/12/2023
SCI Alambic	509 418 236 000 11	1	640	99	1	-	1	583	223	2 997		31/12/2023
SCI Leu Clair	514 919 085 000 10	1	2 165	99	1	-	1	4 107	2 100	6 105	12 536	31/12/2023
SCI Leu Boutik	514 949 528 000 12	1	753	99	1	-	1	1 538	593	6 510	5 535	31/12/2023
SCI Désiré Mahy	523 680 080 000 18	1	(654)	99	1	-	1	1 564	(9)	2 042	2 283	31/12/2023
SCI A.I.	450 878 764 000 23	2	559	99	2	-	2	1 400	659	(56)	11 200	31/12/2023
SCI Grand Sud Sauvage développement	820 529 394 000 18	100	2 922	50	50	-	50	6 115	1 809	2 203	34 237	31/12/2023
SCI Montesourire	841 648 348 00016	1	(116)	99	1	1	-	29	15	441	-	31/12/2023
SCI Joker	840 701 445 00016	1	24	99	1	1	-	210	(799)	3 634	-	31/12/2023
SCI Foncière Katsura	841 648 405 00014	2	(477)	50	1	-	1	2 118	239	356	2 197	31/12/2023
SCI Roquefeuil	514 194 174 000 17	1	133	99	1	-	1	228	13	1 702	-	31/12/2023
SCI Equinoxe	840 721 443 000 25	1	(497)	99	1	1	-	1 327	(859)	4 291	6 878	31/12/2023
SCI Solstice	840 699 391 000 16	1	(9)	99	1	-	1	-	(9)	848	-	31/12/2023
SCI Relais	840 697 478 000 13	1	(9)	99	1	1	-	-	(111)	123	-	31/12/2023
SCI Avenir	840 721 500 00014	1	-	99	1	-	1	-	-	(1)	-	31/12/2023
SCI Savanna Boutik	840 690 879 00019	1	-	99	1	-	1	-	-	(1)	-	31/12/2023
SCI Kiwano	888 910 445 000 12	1	(925)	99	1	-	1	350	823	10 406	8 431	31/12/2023
SCI Marashi	888 910 478 000 13	1	(14)	99	1	-	1	-	(24)	412	-	31/12/2023
SCI Mumanga	888 910 486 000 16	1	(292)	99	1	1	-	156	(91)	981	1 876	31/12/2023
SCI Mura	898 422 936 00010	1	(280)	99	1	1	-	-	(71)	2 925	-	31/12/2023
SCI Lemur	898 421 557 00015	1	-	99	1	-	1	-	-	(1)	-	31/12/2023
SCI Mulima	903 047 207 00019	1	-	99	1	-	1	-	(5)	94	-	31/12/2023
SCI Nyora	532 004 629 00012	1	-	99	1	-	1	-	(234)	127	-	31/12/2023
SCI Jumba	903 045 672 00016	1	-	99	1	-	1	-	-	(1)	-	31/12/2023
SCI Kofia	898 422 589 00017	1	-	99	1	-	1	-	-	(1)	-	31/12/2023
SCI Zevi	912 765 492 000 18	1	-	99	1	-	1	-	-	(1)	-	31/12/2023
SCI Vacoa	912 765 567 000 17	1	-	99	1	-	1	-	-	(1)	-	31/12/2023
SNC Amarante	882 549 736 000 16	1	-	99	1	-	1	-	-	(1)	-	31/12/2023
SNC Pitaya	882 550 015 00011	1	-	99	1	-	1	-	-	(1)	-	31/12/2023
SNC Mapou	321 327 280 000 20	504	-	34	1 314	-	1 314	-	(3)	-	-	31/12/2023
SNC Lotissement du Golf	488 858 663 000 13	1	(924)	99	1	-	1	3 092	758	2 123	-	31/12/2023
SNC Hermione	502 186 901 000 18	2 755	8	100	-	-	-	-	112	(2 268)	-	31/12/2023
SCCV Jardins d'Ugo	750 913 451 000 19	1	(5 685)	99	1	1	-	1 796	(317)	7 084	-	31/12/2023
SCCV Heracles	822 624 938 000 12	1	54	51	1	-	1	5	(11)	-	-	31/12/2023
SCCV Zamba	918 179 987 000 14	2	-	99	1	-	1	-	1	742	-	31/12/2023
SCCV Aloé	915 170 567 000 19	1	-	99	1	-	1	-	-	(1)	-	31/12/2023
SCCV Garden	915 170 575 000 12	1	-	99	1	-	1	-	2	1 448	-	31/12/2023
SCCV Macra	915 368 468 000 12	1	-	99	1	-	1	-	(8)	526	-	31/12/2023
					50 220	1 547	48 673			26 385	107 871	

5.2.6.8. Liste des entités nouvelles

Néant

5.2.6.9. Evènements postérieurs à la clôture

Aucun évènement postérieur à la clôture n'est à signaler.

5.3. RAPPORT DES COMMISSAIRES AUX COMPTES SUR LES COMPTES ANNUELS

EXA

4, rue Monseigneur Mondon
97 400 Saint Denis
S.A. au capital de € 40 000
337 725 949 R.C.S. Saint Denis
*Commissaire aux Comptes
Membre de la Compagnie Régionale
de Saint-Denis-de-La Réunion*

Deloitte & Associés

6, place de la Pyramide
92908 Paris-La Défense Cedex
S.A.S. au capital de € 2 188 160
572 028 041 R.C.S. Nanterre
*Commissaire aux Comptes
Membre de la Compagnie Régionale de
Versailles et du Centre*

Exercice clos le 31 décembre 2023

À l'Assemblée générale de la société CBo Territoria,

■ Opinion

En exécution de la mission qui nous a été confiée respectivement par vos statuts et par votre Assemblée générale, nous avons effectué l'audit des comptes annuels de la société CBo Territoria relatifs à l'exercice clos le 31 décembre 2023, 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^{er} janvier 2023 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

En application des dispositions des articles L. 821-53 et R. 821-180 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 2023, la valeur nette des titres de participations s'élève à 48 674 milliers d'euros. Ils sont comptabilisés à leur date d'entrée au coût d'acquisition.

Comme indiquée à la note 5.2.4.2 « 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 sur les actifs sous-jacents 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 sociétés 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 sociétés 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 (tels que les loyers de marché ou les taux de rendement dans le contexte du nombre limité de transactions sur l'île de La Réunion ;
- pour les autres sociétés, les perspectives de résultats de leurs activités retenus dans les cash-flows actualisés qui sont 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 sociétés développant des programmes et des autres sociétés, 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 sociétés 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 sociétés 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 sociétés de votre Groupe.

Pour les sociétés 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 ou 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 sociétés, 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 sociétés ;
- 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 règlementaires.

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. 22-10-10 et L.22-10-9 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 ou attribués 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 entreprises 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 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 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 2023, le cabinet EXA était dans la vingtième année de sa mission sans interruption et le cabinet Deloitte & Associés dans la quatorzième année de sa mission, dont treize 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. 821-55 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 au Comité d'Audit un rapport qui présente notamment l'étendue des travaux d'audit et le programme de travail mis en œuvre, ainsi que les conclusions découlant de nos travaux. Nous portons également à sa connaissance, le cas échéant, les faiblesses significatives du contrôle interne que nous avons identifiées pour ce qui concerne les procédures relatives à l'élaboration et au traitement de l'information comptable et financière.

Parmi les éléments communiqués dans le rapport au comité d'audit figurent les risques d'anomalies significatives que nous jugeons avoir été les plus importants pour l'audit des comptes 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. 821-27 à L. 821-34 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 à Paris - La Défense, le 11 avril 2024

Les commissaires aux comptes

EXA
Vincent Tessier

Deloitte & Associés
Sylvain Durafour

ASSEMBLÉE GÉNÉRALE 2024



SOMMAIRE

6

ASSEMBLÉE GÉNÉRALE MIXTE DU 2 MAI 2024

6.1. ORDRE DU JOUR 192

6.2. PROJET DE TEXTE DES RÉOLUTIONS 193

6.1. ORDRE DU JOUR

■ À caractère ordinaire :

1. Approbation des comptes annuels de l'exercice clos le 31 décembre 2023,
2. Approbation des comptes consolidés de l'exercice clos le 31 décembre 2023,
3. Affectation du résultat de l'exercice et fixation du dividende,
4. Rapport spécial des commissaires aux comptes sur les conventions réglementées et approbation de ces conventions,
5. Renouvellement de Madame Jocelyne ATIVE, en qualité d'administrateur,
6. Renouvellement de Monsieur Jérôme ISAUTIER, en qualité d'administrateur,
7. Renouvellement de la société HENDIGO, en qualité d'administrateur,
8. Approbation de la politique de rémunération du Président du Conseil d'administration,
9. Approbation de la politique de rémunération du Directeur Général,
10. Approbation de la politique de rémunération des membres du Conseil d'administration,
11. Approbation des informations visées au I de l'article L. 22-10-9 du Code de commerce,
12. Approbation des éléments fixes, variables et exceptionnels composant la rémunération totale et les avantages de toute nature versés au cours de l'exercice écoulé ou attribués au titre du même exercice à Monsieur Eric WUILLAI, Président Directeur Général jusqu'au 8 juin 2023,
13. Approbation des éléments fixes, variables et exceptionnels composant la rémunération totale et les avantages de toute nature versés au cours de l'exercice écoulé ou attribués au titre du même exercice à Monsieur Eric WUILLAI, Président du Conseil d'administration à compter du 8 juin 2023,
14. Approbation des éléments fixes, variables et exceptionnels composant la rémunération totale et les avantages de toute nature versés au cours de l'exercice écoulé ou attribués au titre du même exercice à Madame Géraldine NEYRET GLEIZES, Directeur Général à compter du 8 juin 2023,
15. Autorisation à donner au Conseil d'administration à l'effet de faire racheter par la société ses propres actions dans le cadre du dispositif de l'article L. 22-10-62 du Code de commerce, durée de l'autorisation, finalités, modalités, plafond,

■ À caractère extraordinaire :

16. Délégation de compétence à donner au Conseil d'administration pour augmenter le capital par incorporation de réserves, bénéfiques et/ou primes, durée de la délégation, montant nominal maximal de l'augmentation de capital, sort des rompus,
17. Délégation de compétence à donner au Conseil d'administration pour émettre des actions ordinaires et/ou des valeurs mobilières donnant accès au capital (de la société ou d'une société du groupe) et/ou à des titres de créance, avec maintien du droit préférentiel de souscription, durée de la délégation, montant nominal maximal de l'augmentation de capital, faculté d'offrir au public les titres non souscrits,
18. Délégation de compétence à donner au Conseil d'administration pour émettre des actions ordinaires et/ou des valeurs mobilières donnant accès au capital (de la société ou d'une société du groupe) et/ou à des titres de créance, avec suppression du droit préférentiel de souscription par offre au public (à l'exclusion des offres visées au I de l'article L. 411-2 du Code monétaire et financier), et/ou en rémunération de titres dans le cadre d'une offre publique d'échange, durée de la délégation, montant nominal maximal de l'augmentation de capital, prix d'émission, faculté de limiter au montant des souscriptions ou de répartir les titres non souscrits,
19. Délégation de compétence à donner au Conseil d'administration pour émettre des actions ordinaires et/ou des valeurs mobilières donnant accès au capital (de la société ou d'une société du groupe) et/ou à des titres de créance, avec suppression du droit préférentiel de souscription par une offre visée au I de l'article L. 411-2 du Code monétaire et financier, durée de la délégation, montant nominal maximal de l'augmentation de capital, prix d'émission, faculté de limiter au montant des souscriptions ou de répartir les titres non souscrits,
20. Autorisation d'augmenter le montant des émissions décidées en application des dix-septième à dix-neuvième résolutions de la présente Assemblée générale,
21. Délégation de compétence à donner au Conseil d'administration pour augmenter le capital par émission d'actions ordinaires et/ou de valeurs mobilières donnant accès au capital avec suppression de droit préférentiel de souscription au profit des adhérents d'un plan d'épargne d'entreprise en application des articles L. 3332-18 et suivants du Code du travail, durée de la délégation, montant nominal maximal de l'augmentation de capital, prix d'émission, possibilité d'attribuer des actions gratuites en application de l'article L. 3332-21 du code du travail,

22. Limitation globale des plafonds des délégations prévues aux dix-septième à dix-neuvième et vingt-et-unième résolutions de la présente Assemblée générale,
23. Autorisation à donner au Conseil d'administration en vue d'octroyer des options de souscription et/ou d'achat d'actions aux membres du personnel salarié et/ou certains mandataires sociaux de la société ou des sociétés ou groupements d'intérêt économique liés, renonciation des actionnaires à leur droit préférentiel de souscription, durée de l'autorisation, plafond, prix d'exercice, durée maximale de l'option,

24. Autorisation à donner au Conseil d'administration en vue d'attribuer gratuitement des actions existantes et/ou à émettre aux membres du personnel salarié et/ou certains mandataires sociaux de la société ou des sociétés ou groupements d'intérêt économique liés, renonciation des actionnaires à leur droit préférentiel de souscription, durée de l'autorisation, plafond, durée de la période d'acquisition notamment en cas d'invalidité,

■ À caractère ordinaire :

25. Pouvoirs pour les formalités.

6.2. PROJET DE TEXTE DES RÉOLUTIONS

■ À caractère ordinaire :

Première résolution – Approbation des comptes annuels de l'exercice clos le 31 décembre 2023

L'Assemblée générale, après avoir pris connaissance des rapports du Conseil d'administration et des commissaires aux comptes sur l'exercice clos le 31 décembre 2023, approuve, tels qu'ils ont été présentés, les comptes annuels arrêtés à cette date se soldant par un bénéfice de 11 093 333 euros.

Deuxième résolution – Approbation des comptes consolidés de l'exercice clos le 31 décembre 2023

L'Assemblée générale, après avoir pris connaissance des rapports du Conseil d'administration et des commissaires aux comptes sur les comptes consolidés au 31 décembre 2023, approuve ces comptes tels qu'ils ont été présentés se soldant par un bénéfice (part du groupe) de 14 095 488 euros.

Troisième résolution – Affectation du résultat de l'exercice et fixation du dividende

L'Assemblée générale, sur proposition du Conseil d'administration, décide de procéder à l'affectation du résultat de l'exercice clos le 31 décembre 2023 suivante :

Origine

- Bénéfice de l'exercice	11 093 332,77 €
- Report à nouveau antérieur	30 479 445,30 €
Bénéfice distribuable	41 572 778,07 €

Affectation

- Dividendes (0,24 € par action)	8 771 374,56 €
- Report à nouveau	32 801 403,51 €

L'Assemblée générale constate que le dividende brut revenant à chaque action est fixé à 0,24 €.

Lorsqu'il est versé à des personnes physiques domiciliées fiscalement en France, le dividende est soumis, soit, à un prélèvement forfaitaire unique sur le dividende brut au taux forfaitaire de 12,8 % (article 200 A du Code général des impôts), soit, sur option expresse, irrévocable et globale du contribuable, à l'impôt sur le revenu selon le barème progressif après notamment un abattement de 40 % (article 200 A, 13, et 158 du Code général des impôts). Le dividende est par ailleurs soumis aux prélèvements sociaux au taux de 17,2 %.

Le détachement du coupon interviendra le 12 juin 2024.

Le paiement des dividendes sera effectué le 14 juin 2024.

En cas de variation du nombre d'actions ouvrant droit à dividende par rapport aux 36 547 394 actions composant le capital social au 6 mars 2024, le montant global des dividendes serait ajusté en conséquence et le montant affecté au compte de report à nouveau serait déterminé sur la base des dividendes effectivement mis en paiement.

Conformément aux dispositions de l'article 243 bis du Code Général des Impôts, l'Assemblée constate qu'il lui a été rappelé qu'au titre des trois derniers exercices, les distributions de dividendes et revenus ont été les suivantes :

Au titre de l'exercice	Revenus éligibles à la réfaction		Revenus non éligibles à la réfaction
	Dividendes	Autres revenus distribués	
2020	8 405 900,62 €* Soit 0,23 €/action	-	-
2021	8 771 374,56 €* Soit 0,24 €/action	-	-
2022	8 771 374,56 €* Soit 0,24 €/action	-	-

* Compte non tenu des ajustements en cas de variation du nombre d'actions ayant ouvert droit à dividende par rapport au nombre d'actions composant le capital au jour de l'arrêté de la résolution.

Quatrième résolution - Rapport spécial des commissaires aux comptes sur la convention réglementée et approbation de cette convention

Statuant sur le rapport spécial des commissaires aux comptes sur la convention réglementée qui lui a été présenté, l'Assemblée générale approuve la convention nouvelle qui y est mentionnée.

Cinquième résolution - Renouvellement de Madame Jocelyne ATIVE, en qualité d'administrateur

L'Assemblée générale décide de renouveler Madame Jocelyne ATIVE, en qualité d'administrateur, pour une durée de quatre années, venant à expiration à l'issue de l'Assemblée tenue dans l'année 2028 appelée à statuer sur les comptes de l'exercice écoulé.

Sixième résolution - Renouvellement de Monsieur Jérôme ISAUTIER, en qualité d'administrateur

L'Assemblée générale décide de renouveler Monsieur Jérôme ISAUTIER, en qualité d'administrateur, pour une durée de quatre années, venant à expiration à l'issue de l'Assemblée tenue dans l'année 2028 appelée à statuer sur les comptes de l'exercice écoulé.

Septième résolution - Renouvellement de la société HENDIGO en qualité d'administrateur

L'Assemblée générale décide de renouveler la société HENDIGO, en qualité d'administrateur, pour une durée de quatre années, venant à expiration à l'issue de l'Assemblée tenue dans l'année 2028 appelée à statuer sur les comptes de l'exercice écoulé.

Huitième résolution - Approbation de la politique de rémunération du Président du Conseil d'administration

L'Assemblée générale, statuant en application de l'article L. 22-10-8 du Code de commerce, approuve la politique de rémunération du Président du Conseil d'administration présentée dans le paragraphe 3.4.2.2 du rapport sur le gouvernement d'entreprise inclus dans le rapport financier annuel 2023.

Neuvième résolution - Approbation de la politique de rémunération du Directeur Général

L'Assemblée générale, statuant en application de l'article L. 22-10-8 du Code de commerce, approuve la politique de rémunération du Directeur Général présentée dans le paragraphe 3.4.2.3. du rapport sur le gouvernement d'entreprise inclus dans le rapport financier annuel 2023.

Dixième résolution - Approbation de la politique de rémunération des membres du Conseil d'administration

L'Assemblée générale, statuant en application de l'article L. 22-10-8 du Code de commerce, approuve la politique de rémunération des membres du Conseil d'administration présentée dans le paragraphe 3.4.2.5 dans le rapport sur le gouvernement d'entreprise inclus dans le rapport financier annuel 2023.

Onzième résolution - Approbation des informations visées au I de l'article L. 22-10-9 du Code de commerce

L'Assemblée générale, statuant en application de l'article L. 22-10-34 I du Code de commerce, approuve les informations visées au I de l'article L. 22-10-9 du Code de commerce mentionnées dans le paragraphe 3.4.3 du rapport sur le gouvernement d'entreprise inclus dans le rapport financier annuel 2023.

Douzième résolution - Approbation des éléments fixes, variables et exceptionnels composant la rémunération totale et les avantages de toute nature versés au cours de l'exercice écoulé ou attribués au titre du même exercice à Monsieur Eric WUILLAI, Président Directeur Général jusqu'au 8 juin 2023

L'Assemblée générale, statuant en application de l'article L. 22-10-34 II du Code de commerce, approuve les éléments fixes, variables et exceptionnels composant la rémunération totale et les avantages de toute nature versés au cours de l'exercice écoulé ou attribués au titre du même exercice à Monsieur Eric WUILLAI, Président Directeur Général jusqu'au 8 juin 2023, présentés dans le paragraphe 3.4.4.1 du rapport sur le gouvernement d'entreprise inclus dans le rapport financier annuel 2023.

Treizième résolution - Approbation des éléments fixes, variables et exceptionnels composant la rémunération totale et les avantages de toute nature versés au cours de l'exercice écoulé ou attribués au titre du même exercice à Monsieur Eric WUILLAI, Président du Conseil d'administration à compter du 8 juin 2023

L'Assemblée générale, statuant en application de l'article L. 22-10-34 II du Code de commerce, approuve les éléments fixes, variables et exceptionnels composant la rémunération totale et les avantages de toute nature versés au cours de l'exercice écoulé ou attribués au titre du même exercice à Monsieur Eric WUILLAI, Président du Conseil d'administration à compter du 8 juin 2023, présentés dans le paragraphe 3.4.4.2 du rapport sur le gouvernement d'entreprise inclus dans le rapport financier annuel 2023.

Quatorzième résolution - Approbation des éléments fixes, variables et exceptionnels composant la rémunération totale et les avantages de toute nature versés au cours de l'exercice écoulé ou attribués au titre du même exercice à Madame Géraldine NEYRET GLEIZES, Directeur Général à compter du 8 juin 2023

L'Assemblée générale, statuant en application de l'article L. 22-10-34 II du Code de commerce, approuve les éléments fixes, variables et exceptionnels composant la rémunération totale et les avantages de toute nature versés au cours de l'exercice écoulé ou attribués au titre du même exercice à Madame Géraldine NEYRET GLEIZES, Directeur Général à compter du 8 juin 2023, présentés dans le paragraphe 3.4.4.3 du rapport sur le gouvernement d'entreprise inclus dans le rapport financier annuel 2023.

Quinzième résolution – Autorisation à donner au Conseil d'administration à l'effet de faire racheter par la société ses propres actions dans le cadre du dispositif de l'article L. 22-10-62 du Code de commerce

L'Assemblée générale, connaissance prise du rapport du Conseil d'administration, autorise ce dernier, pour une période de dix-huit mois, conformément aux articles L. 22-10-62 et suivants et L. 225-210 et suivants du Code de commerce, à procéder à l'achat, en une ou plusieurs fois aux époques qu'il déterminera, d'actions de la société dans la limite d'un nombre maximal d'actions ne pouvant représenter plus de 10 % du nombre d'actions composant le capital social au jour de la présente assemblée, le cas échéant ajusté afin de tenir compte des éventuelles opérations d'augmentation ou de réduction de capital pouvant intervenir pendant la durée du programme.

Cette autorisation met fin à l'autorisation donnée au Conseil d'administration par l'Assemblée générale du 7 juin 2023 dans sa quatorzième résolution à caractère ordinaire.

Les acquisitions pourront être effectuées en vue :

- d'assurer l'animation du marché secondaire ou la liquidité de l'action CBo Territoria par l'intermédiaire d'un prestataire de service d'investissement au travers d'un contrat de liquidité conforme à la pratique admise par la réglementation, étant précisé que dans ce cadre, le nombre d'actions pris en compte pour le calcul de la limite susvisée correspond au nombre d'actions achetées, déduction faite du nombre d'actions revendues ;
- de conserver les actions achetées et les remettre ultérieurement en échange ou en paiement dans le cadre d'opérations éventuelles de fusion, de scission, d'apport ou de croissance externe ;
- d'assurer la couverture de plans d'options d'achat d'actions et/ou de plans d'actions attribuées gratuitement (ou plans assimilés) au bénéfice des salariés et/ou des mandataires sociaux du groupe, en ce compris les Groupements d'Intérêt Economique et sociétés liées, ainsi que toutes allocations d'actions au titre d'un plan d'épargne d'entreprise ou de groupe (ou plan assimilé), au titre de la participation aux résultats de l'entreprise et/ou toutes autres formes d'allocation d'actions à des salariés et/ou des mandataires sociaux du groupe, en ce compris les Groupements d'Intérêt Economique et sociétés liées ;
- d'assurer la couverture de valeurs mobilières donnant droit à l'attribution d'actions de la société dans le cadre de la réglementation en vigueur ;
- de procéder à l'annulation éventuelle des actions acquises, conformément à l'autorisation conférée ou à conférer par l'Assemblée Générale Extraordinaire ;
- de manière générale, mettre en œuvre toute pratique de marché qui viendrait à être admise par l'AMF, et plus généralement, réaliser toute autre opération conforme à la réglementation en vigueur.

Ces achats d'actions pourront être opérés par tous moyens, y compris par voie d'acquisition de blocs de titres, et aux époques que le Conseil d'administration appréciera.

La société se réserve le droit d'utiliser des mécanismes optionnels ou instruments dérivés dans le cadre de la réglementation applicable.

Le prix maximum d'achat est fixé à 4,70 euros par action. En cas d'opération sur le capital, notamment de division ou de regroupement des actions ou d'attribution gratuite d'actions aux actionnaires, le montant sus-indiqué sera ajusté dans les mêmes proportions (coefficient multiplicateur égal au rapport entre le nombre d'actions composant le capital avant l'opération et le nombre d'actions après l'opération).

Le montant maximal de l'opération est fixé à 17 177 273,30 euros.

L'Assemblée générale confère tous pouvoirs au Conseil d'administration à l'effet de procéder à ces opérations, d'en arrêter les conditions et les modalités, de conclure tous accords et d'effectuer toutes formalités.

■ À caractère extraordinaire :

Seizième résolution – Délégation de compétence à donner au Conseil d'administration pour augmenter le capital par incorporation de réserves, bénéfices et/ou primes

L'Assemblée générale, statuant aux conditions de quorum et de majorité requises pour les Assemblées générales ordinaires, connaissance prise du rapport du Conseil d'administration, et conformément aux dispositions des articles L. 225-129-2, L. 225-130 et L. 22-10-50 du Code de commerce :

- 1) Délègue au Conseil d'administration, sa compétence à l'effet de décider d'augmenter le capital social, en une ou plusieurs fois, aux époques et selon les modalités qu'il déterminera, par incorporation au capital de réserves, bénéfices, primes ou autres sommes dont la capitalisation serait admise, par l'émission et l'attribution gratuite d'actions ou par l'élévation du nominal des actions ordinaires existantes, ou par la combinaison de ces deux modalités.
- 2) Décide qu'en cas d'usage par le Conseil d'administration de la présente délégation, conformément aux dispositions des articles L. 225-130 et L. 22-10-50 du Code de commerce, en cas d'augmentation de capital sous forme d'attribution gratuite d'actions, les droits formant rompus ne seront pas négociables, ni cessibles et que les titres de capital correspondants seront vendus ; les sommes provenant de la vente seront allouées aux titulaires des droits dans le délai prévu par la réglementation.
- 3) Fixe à vingt-six mois la durée de validité de la présente délégation, décomptée à compter du jour de la présente Assemblée.

- 4) Décide que le montant d'augmentation de capital au titre de la présente résolution ne devra pas excéder le montant nominal de 10 000 000 euros, compte non tenu du montant nominal de l'augmentation de capital nécessaire pour préserver, conformément à la loi et, le cas échéant, aux stipulations contractuelles prévoyant d'autres modalités de préservation, les droits des titulaires de droits ou valeurs mobilières donnant accès au capital de la société.
- 5) Ce plafond est indépendant de l'ensemble des plafonds prévus par les autres résolutions de la présente Assemblée.
- 6) Confère au Conseil d'administration tous pouvoirs à l'effet de mettre en œuvre la présente résolution, et, généralement, de prendre toutes mesures et effectuer toutes les formalités requises pour la bonne fin de chaque augmentation de capital, en constater la réalisation et procéder à la modification corrélative des statuts.
- 7) Prend acte que la présente délégation prive d'effet, à compter de ce jour, à hauteur, le cas échéant, de la partie non utilisée, toute délégation antérieure ayant le même objet.

Dix-septième résolution - Délégation de compétence à donner au Conseil d'administration pour émettre des actions ordinaires et/ou des valeurs mobilières donnant accès au capital (de la société ou d'une société du groupe) et/ou à des titres de créance, avec maintien du droit préférentiel de souscription

L'Assemblée générale, connaissance prise du rapport du Conseil d'administration et du rapport spécial des commissaires aux comptes et conformément aux dispositions du Code de commerce et, notamment, de ses articles L. 225-129-2, L. 228-92 et L. 225-132 et suivants :

- 1) Délègue au Conseil d'administration sa compétence pour procéder à l'émission, à titre gratuit ou onéreux, en une ou plusieurs fois, dans les proportions et aux époques qu'il appréciera, sur le marché français et/ou international, soit en euros, soit en monnaies étrangères ou en toute autre unité de compte établie par référence à un ensemble de monnaies,
 - d'actions ordinaires ;
 - et/ou de valeurs mobilières donnant accès au capital et/ou à des titres de créance.

Conformément à l'article L. 228-93 du Code de commerce, les valeurs mobilières à émettre pourront donner accès à des actions ordinaires à émettre par toute société qui possède directement ou indirectement plus de la moitié de son capital ou dont elle possède directement ou indirectement plus de la moitié du capital.

- 2) Fixe à vingt-six mois la durée de validité de la présente délégation, décomptée à compter du jour de la présente Assemblée.

- 3) Décide de fixer, ainsi qu'il suit, les limites des montants des émissions autorisées en cas d'usage par le Conseil d'administration de la présente délégation de compétence :

Le montant nominal global des actions ordinaires susceptibles d'être émises en vertu de la présente délégation ne pourra être supérieur à 12 500 000 euros.

A ce plafond s'ajoutera, le cas échéant, le montant nominal de l'augmentation de capital nécessaire pour préserver, conformément à la loi et, le cas échéant, aux stipulations contractuelles prévoyant d'autres modalités de préservation, les droits des titulaires de droits ou valeurs mobilières donnant accès au capital de la société.

Ce montant s'impute sur le montant nominal maximum des actions ordinaires, prévu à la vingt-deuxième résolution de la présente Assemblée générale.

Le montant nominal des titres de créance sur la société susceptibles d'être émis en vertu de la présente délégation ne pourra être supérieur à 40 000 000 euros.

Ce plafond est indépendant de l'ensemble des plafonds prévus par les autres résolutions de la présente Assemblée.

- 4) En cas d'usage par le Conseil d'administration de la présente délégation de compétence dans le cadre des émissions visées au 1) ci-dessus :
 - a. décide que la ou les émissions d'actions ordinaires ou de valeurs mobilières donnant accès au capital seront réservées par préférence aux actionnaires qui pourront souscrire à titre irréductible,
 - b. décide que si les souscriptions à titre irréductible, et le cas échéant à titre réductible, n'ont pas absorbé la totalité d'une émission visée au 1), le Conseil d'administration pourra utiliser les facultés suivantes :
 - limiter le montant de l'émission au montant des souscriptions, dans les limites prévues par la réglementation ;
 - répartir librement tout ou partie des titres non souscrits ;
 - offrir au public tout ou partie des titres non souscrit.
- 5) Décide que les émissions de bons de souscription d'actions de la société pourront être réalisées par offre de souscription, mais également par attribution gratuite aux propriétaires des actions existantes, étant précisé que le Conseil d'administration aura la faculté de décider que les droits d'attribution formant rompus ne seront pas négociables et que les titres correspondants seront vendus.

- 6) Décide que le Conseil d'administration disposera, dans les limites fixées ci-dessus, des pouvoirs nécessaires notamment pour fixer les conditions de la ou des émissions et déterminer le prix d'émission, le cas échéant, constater la réalisation des augmentations de capital qui en résultent, procéder à la modification corrélative des statuts, imputer, à sa seule initiative, les frais des augmentations de capital sur le montant des primes qui y sont afférentes et prélever sur ce montant les sommes nécessaires pour porter la réserve légale au dixième du nouveau capital après chaque augmentation et, plus généralement, faire le nécessaire en pareille matière.
- 7) Prend acte que cette délégation prive d'effet, à compter de ce jour, à hauteur, le cas échéant, de la partie non utilisée, toute délégation antérieure ayant le même objet.

Dix-huitième résolution - Délégation de compétence à donner au Conseil d'administration pour émettre des actions ordinaires et/ou des valeurs mobilières donnant accès au capital (de la société ou d'une société du groupe) et/ou à des titres de créance, avec suppression du droit préférentiel de souscription par offre au public (à l'exclusion des offres visées au 1 de l'article L. 411-2 du Code monétaire et financier) et/ou en rémunération de titres dans le cadre d'une offre publique d'échange

L'Assemblée générale, connaissance prise du rapport du Conseil d'administration et du rapport spécial des commissaires aux comptes et conformément aux dispositions du Code de Commerce et notamment ses articles L. 225-129-2, L. 225-136, L. 22-10-51, L. 22-10-52, L. 22-10-54 et L. 228-92 :

- 1) Délègue au Conseil d'administration sa compétence à l'effet de procéder à l'émission, en une ou plusieurs fois, dans les proportions et aux époques qu'il appréciera, sur le marché français et/ou international, par une offre au public à l'exclusion des offres visées au 1 de l'article L. 411-2 du Code monétaire et financier, soit en euros, soit en monnaies étrangères ou en toute autre unité de compte établie par référence à un ensemble de monnaies :

- d'actions ordinaires ;
- et/ou de valeurs mobilières donnant accès au capital et/ou à des titres de créance.

Ces titres pourront être émis à l'effet de rémunérer des titres qui seraient apportés à la société dans le cadre d'une offre publique d'échange sur titres répondant aux conditions fixées par l'article L. 22-10-54 du Code de commerce.

Conformément à l'article L. 228-93 du Code de commerce, les valeurs mobilières à émettre pourront donner accès à des actions ordinaires à émettre par toute société qui possède directement ou indirectement plus de la moitié de son capital ou dont elle possède directement ou indirectement plus de la moitié du capital.

- 2) Fixe à vingt-six mois la durée de validité de la présente délégation, décomptée à compter du jour de la présente Assemblée.

- 3) Le montant nominal global des actions ordinaires susceptibles d'être émises en vertu de la présente délégation ne pourra être supérieur à 12 500 000 euros.

A ce plafond s'ajoutera, le cas échéant, le montant nominal de l'augmentation de capital nécessaire pour préserver, conformément à la loi et, le cas échéant, aux stipulations contractuelles prévoyant d'autres modalités de préservation, les droits des titulaires de droits ou valeurs mobilières donnant accès au capital de la société.

Ce montant s'impute sur le montant nominal maximum des actions ordinaires prévu à la vingt-deuxième résolution de la présente Assemblée générale.

Le montant nominal des titres de créance sur la société susceptibles d'être émis en vertu de la présente délégation ne pourra être supérieur à 40 000 000 euros.

Ce plafond est indépendant de l'ensemble des plafonds prévus par les autres résolutions de la présente Assemblée.

- 4) Décide de supprimer le droit préférentiel de souscription des actionnaires aux actions ordinaires et aux valeurs mobilières donnant accès au capital et/ou à des titres de créance faisant l'objet de la présente résolution, en laissant toutefois au Conseil d'administration la faculté de conférer aux actionnaires un droit de priorité, conformément à la loi.
- 5) Décide que la somme revenant, ou devant revenir, à la société pour chacune des actions ordinaires émises dans le cadre de la présente délégation de compétence, après prise en compte, en cas d'émission de bons autonomes de souscription d'actions, du prix d'émission desdits bons, sera déterminée conformément aux dispositions légales et réglementaires applicables au moment de la mise en œuvre la délégation, après correction, s'il y a lieu, de ce montant pour tenir compte de la différence de date de jouissance.
- 6) Décide, en cas d'émission de titres appelés à rémunérer des titres apportés dans le cadre d'une offre publique d'échange, que le Conseil d'administration disposera, dans les conditions fixées à l'article L. 22-10-54 du Code de commerce et dans les limites fixées ci-dessus, des pouvoirs nécessaires pour arrêter la liste des titres apportés à l'échange, fixer les conditions d'émission, la parité d'échange ainsi que, le cas échéant, le montant de la soulte en espèces à verser, et déterminer les modalités d'émission.
- 7) Décide que si les souscriptions n'ont pas absorbé la totalité d'une émission visée au 1/, le Conseil d'administration pourra utiliser les facultés suivantes :
- limiter le montant de l'émission au montant des souscriptions, le cas échéant dans les limites prévues par la réglementation ;
 - répartir librement tout ou partie des titres non souscrits.

- 8) Décide que le Conseil d'administration disposera, dans les limites fixées ci-dessus, des pouvoirs nécessaires notamment pour fixer les conditions de la ou des émissions, le cas échéant, constater la réalisation des augmentations de capital qui en résultent, procéder à la modification corrélative des statuts, imputer, à sa seule initiative, les frais des augmentations de capital sur le montant des primes qui y sont afférentes et prélever sur ce montant les sommes nécessaires pour porter la réserve légale au dixième du nouveau capital après chaque augmentation et, plus généralement, faire le nécessaire en pareille matière.
- 9) Prend acte que cette délégation prive d'effet, à compter de ce jour, à hauteur, le cas échéant, de la partie non utilisée, toute délégation antérieure ayant le même objet.

Dix-neuvième résolution - Délégation de compétence à donner au Conseil d'administration pour émettre des actions ordinaires et/ou des valeurs mobilières donnant accès au capital (de la société ou d'une société du groupe) et/ou à des titres de créance, avec suppression du droit préférentiel de souscription par une offre visée au 1 de l'article L. 411-2 du Code monétaire et financier

L'Assemblée générale, connaissance prise du rapport du Conseil d'administration et du rapport spécial des commissaires aux comptes et conformément aux dispositions du Code de Commerce et notamment ses articles L. 225-129-2, L. 225-136, L. 22-10-52, et L. 228-92 :

- 1) Délègue au Conseil d'administration sa compétence à l'effet de procéder à l'émission, en une ou plusieurs fois, dans les proportions et aux époques qu'il appréciera, sur le marché français et/ou international, par une offre visée au 1 de l'article L. 411-2 du Code monétaire et financier, soit en euros, soit en monnaies étrangères ou en toute autre unité de compte établie par référence à un ensemble de monnaies :
- d'actions ordinaires ;
 - et/ou de valeurs mobilières donnant accès au capital et/ou à des titres de créance.
- Conformément à l'article L. 228-93 du Code de commerce, les valeurs mobilières à émettre pourront donner accès à des actions ordinaires à émettre par toute société qui possède directement ou indirectement plus de la moitié de son capital ou dont elle possède directement ou indirectement plus de la moitié du capital.
- 2) Fixe à vingt-six mois la durée de validité de la présente délégation, décomptée à compter du jour de la présente Assemblée.
- 3) Le montant nominal global des actions ordinaires susceptibles d'être émises en vertu de la présente délégation ne pourra être supérieur à 12 500 000 euros, étant précisé qu'il sera en outre limité à 20% du capital par an.

A ce plafond s'ajoutera, le cas échéant, le montant nominal de l'augmentation de capital nécessaire pour préserver, conformément à la loi et, le cas échéant, aux stipulations contractuelles prévoyant d'autres modalités de préservation, les droits des titulaires de droits ou valeurs mobilières donnant accès au capital de la société.

Ce montant s'impute sur le montant nominal maximum des actions ordinaires prévu à la vingt-deuxième résolution de la présente Assemblée générale.

Le montant nominal des titres de créance sur la société susceptible d'être émis en vertu de la présente délégation ne pourra être supérieur à 40 000 000 euros.

Ce plafond est indépendant de l'ensemble des plafonds prévus par les autres résolutions de la présente Assemblée.

- 4) Décide de supprimer le droit préférentiel de souscription des actionnaires aux actions ordinaires et aux valeurs mobilières donnant accès au capital et/ou à des titres de créance faisant l'objet de la présente résolution.
- 5) Décide que la somme revenant, ou devant revenir, à la société pour chacune des actions ordinaires émises dans le cadre de la présente délégation de compétence, après prise en compte, en cas d'émission de bons autonomes de souscription d'actions, du prix d'émission desdits bons, sera déterminée conformément aux dispositions légales et réglementaires applicables au moment de la mise en œuvre la délégation, après correction, s'il y a lieu, de ce montant pour tenir compte de la différence de date de jouissance.
- 6) Décide que si les souscriptions n'ont pas absorbé la totalité d'une émission visée au 1/, le Conseil d'administration pourra utiliser les facultés suivantes :
- limiter le montant de l'émission au montant des souscriptions, le cas échéant dans les limites prévues par la réglementation ;
 - répartir librement tout ou partie des titres non souscrits.
- 7) Décide que le Conseil d'administration disposera, dans les limites fixées ci-dessus, des pouvoirs nécessaires notamment pour fixer les conditions de la ou des émissions, le cas échéant, constater la réalisation des augmentations de capital qui en résultent, procéder à la modification corrélative des statuts, imputer, à sa seule initiative, les frais des augmentations de capital sur le montant des primes qui y sont afférentes et prélever sur ce montant les sommes nécessaires pour porter la réserve légale au dixième du nouveau capital après chaque augmentation, et plus généralement faire le nécessaire en pareille matière.
- 8) Prend acte que cette délégation prive d'effet, à compter de ce jour, à hauteur, le cas échéant, de la partie non utilisée, toute délégation antérieure ayant le même objet.

Vingtième résolution – Autorisation d'augmenter le montant des émissions décidées en application des dix-septième à dix-neuvième résolutions de la présente Assemblée générale

L'Assemblée générale, après avoir pris connaissance du rapport du Conseil d'administration et du rapport spécial des commissaires aux comptes décide que, pour chacune des émissions d'actions ordinaires ou de valeurs mobilières décidées en application des dix-septième à dix-neuvième résolutions de la présente Assemblée générale, le nombre de titres à émettre pourra être augmenté dans les conditions prévues par les articles L. 225-135-1 et R. 225-118 du Code de commerce et dans la limite des plafonds fixés par l'Assemblée.

Vingt-et-unième résolution – Délégation de compétence à donner au Conseil d'administration pour augmenter le capital par émission d'actions ordinaires et/ou de valeurs mobilières donnant accès au capital avec suppression du droit préférentiel de souscription au profit des adhérents d'un plan d'épargne d'entreprise en application des articles L. 3332-18 et suivants du Code du travail

L'Assemblée générale, après avoir pris connaissance du rapport du Conseil d'administration et du rapport spécial des commissaires aux comptes, statuant en application des articles L. 225-129-6, L. 225-138-1 et L. 228-92 du Code de commerce et L. 3332-18 et suivants du Code du travail :

- 1) Délègue sa compétence au Conseil d'administration à l'effet, s'il le juge opportun, sur ses seules décisions, d'augmenter le capital social en une ou plusieurs fois par l'émission d'actions ordinaires ou de valeurs mobilières donnant accès au capital de la société au profit des adhérents à un ou plusieurs plans d'épargne entreprise ou de groupe établis par la société et/ou les entreprises françaises ou étrangères qui lui sont liées dans les conditions de l'article L. 225-180 du Code de commerce et de l'article L. 3344-1 du Code du travail.
- 2) Supprime en faveur de ces personnes le droit préférentiel de souscription aux actions et aux valeurs mobilières qui pourront être émises en vertu de la présente délégation.
- 3) Fixe à vingt-six mois à compter de la présente Assemblée la durée de validité de cette délégation.
- 4) Limite le montant nominal maximum de la ou des augmentations pouvant être réalisées par utilisation de la présente délégation à 3% du montant du capital social atteint lors de la décision du Conseil d'administration de réalisation de cette augmentation, ce montant s'imputant sur le montant nominal global des actions ordinaires prévu à la vingt-deuxième résolution de la présente Assemblée générale. A ce montant s'ajoutera, le cas échéant, le montant nominal de l'augmentation de capital nécessaire pour préserver, conformément à la loi et, le cas échéant, aux stipulations contractuelles prévoyant d'autres modalités de préservation, les droits des titulaires de droits ou valeurs mobilières donnant accès au capital de la société.

- 5) Décide que le prix des actions à émettre, en application du 1/ de la présente délégation, ne pourra être ni inférieur de plus de 30 %, ou de 40 % lorsque la durée d'indisponibilité prévue par le plan en application des articles L. 3332-25 et L. 3332-26 du Code du travail est supérieure ou égale à dix ans, à la moyenne des cours cotés de l'action lors des 20 séances de bourse sur le marché réglementé d'Euronext Paris précédant la décision fixant la date d'ouverture de la souscription, ni supérieur à cette moyenne.
- 6) Décide, en application des dispositions de l'article L. 3332-21 du Code du travail, que le Conseil d'administration pourra prévoir l'attribution aux bénéficiaires définis au premier paragraphe ci-dessus, à titre gratuit, d'actions à émettre ou déjà émises ou d'autres titres donnant accès au capital de la société à émettre ou déjà émis, au titre (i) de l'abondement qui pourra être versé en application des règlements de plans d'épargne entreprise ou de groupe, et/ou (ii), le cas échéant, de la décote et pourra décider en cas d'émission d'actions nouvelles au titre de la décote et/ou de l'abondement, d'incorporer au capital les réserves, bénéfices ou primes nécessaires à la libération desdites actions.
- 7) Prend acte que cette délégation prive d'effet, à compter de ce jour, à hauteur, le cas échéant, de la partie non utilisée, toute délégation antérieure ayant le même objet.

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

Vingt-deuxième résolution – Limitation globale des plafonds des délégations prévues aux dix-septième à dix-neuvième et vingt-et-unième résolutions de la présente Assemblée

L'Assemblée générale, connaissance prise du rapport du Conseil d'administration, décide de fixer à 24 000 000 euros, le montant nominal global des actions susceptibles d'être émises, immédiatement ou à terme, en vertu des dix-septième à dix-neuvième et vingt-et-unième résolutions de la présente Assemblée, étant précisé qu'à ce montant s'ajoutera, éventuellement, le montant nominal de l'augmentation de capital nécessaire pour préserver, conformément à la loi et, le cas échéant, aux stipulations contractuelles prévoyant d'autres modalités de préservation, les droits des titulaires de droits ou valeurs mobilières donnant accès au capital de la société.

Vingt-troisième résolution – Autorisation à donner au Conseil d'administration en vue d'octroyer des options de souscription et/ou d'achat d'actions aux membres du personnel salarié (et/ou certains mandataires sociaux)

L'Assemblée générale, connaissance prise du rapport du Conseil d'administration et du rapport spécial des commissaires aux comptes :

- 1) Autorise le Conseil d'administration, dans le cadre des dispositions des articles L. 225-177 à L. 225-185, L. 22-10-56 à L. 22-10-58 du Code de commerce, à consentir en une ou plusieurs fois, au profit des bénéficiaires ci-après indiqués, des options donnant droit à la souscription d'actions nouvelles de la société à émettre à titre d'augmentation de capital ou à l'achat d'actions existantes de la société provenant de rachats effectués dans les conditions prévues par la loi.
- 2) Fixe à trente-huit mois à compter du jour de la présente Assemblée Générale la durée de validité de la présente autorisation.
- 3) Décide que les bénéficiaires de ces options ne pourront être que :
 - d'une part, les salariés ou certains d'entre eux, ou certaines catégories du personnel, de la société CBo Territoria et, le cas échéant, des sociétés ou groupements d'intérêt économique qui lui sont liés dans les conditions de l'article L. 225-180 du Code de commerce ;
 - d'autre part, les mandataires sociaux qui répondent aux conditions fixées par l'article L. 225-185 du Code de commerce.
- 4) Le nombre total des options pouvant être octroyées par le Conseil d'administration au titre de la présente autorisation ne pourra donner droit à souscrire ou à acheter un nombre d'actions supérieur à 3 % du capital social existant au jour de la présente Assemblée.
 A ce plafond s'ajoutera, le cas échéant, le montant nominal de l'augmentation de capital nécessaire pour préserver, conformément à la loi et, le cas échéant, aux stipulations contractuelles prévoyant d'autres modalités de préservation, les droits des bénéficiaires d'options en cas d'opération sur le capital de la société.
- 5) Décide que le prix de souscription et/ou d'achat des actions par les bénéficiaires sera fixé le jour où les options seront consenties par le Conseil d'administration et ne pourra être inférieur à 95 % de la moyenne des cours cotés aux vingt dernières séances de Bourse sur Euronext Paris précédant ce jour.
- 6) Décide qu'aucune option ne pourra être consentie pendant les périodes d'interdiction prévues par la réglementation.
- 7) Prend acte de ce que la présente autorisation comporte, au profit des bénéficiaires des options de souscription d'actions, renonciation expresse des actionnaires à leur droit préférentiel de souscription aux actions qui seront émises au fur et à mesure des levées d'options.
- 8) Délègue tous pouvoirs au Conseil d'administration pour fixer les autres conditions et modalités de l'attribution des options et de leur levée et notamment pour :
 - fixer les conditions dans lesquelles seront consenties les options et arrêter la liste ou les catégories de bénéficiaires tels que prévus ci-dessus ; fixer, le cas échéant, les conditions d'ancienneté et de performance que devront remplir ces bénéficiaires ; décider des conditions dans lesquelles le prix et le nombre des actions devront être ajustés notamment dans les hypothèses prévues aux articles R. 225-137 à R. 225-142 du Code de commerce ;
 - fixer la ou les périodes d'exercice des options ainsi consenties, étant précisé que la durée des options ne pourra excéder une période de 7 ans, à compter de leur date d'attribution ;
 - prévoir la faculté de suspendre temporairement les levées d'options pendant un délai maximum de trois mois en cas de réalisation d'opérations financières impliquant l'exercice d'un droit attaché aux actions ;
 - le cas échéant, procéder aux acquisitions des actions nécessaires dans le cadre du programme de rachat d'actions et les affecter au plan d'options,
 - accomplir ou faire accomplir tous actes et formalités à l'effet de rendre définitive la ou les augmentations de capital qui pourront, le cas échéant, être réalisées en vertu de l'autorisation faisant l'objet de la présente résolution ; modifier les statuts en conséquence et généralement faire tout ce qui sera nécessaire ;
 - sur sa seule décision et s'il le juge opportun, imputer les frais des augmentations du capital social sur le montant des primes afférentes à ces augmentations et prélever sur ce montant les sommes nécessaires pour porter la réserve légale au dixième du nouveau capital après chaque augmentation.
- 9) Prend acte que la présente autorisation prive d'effet, à compter de ce jour, à hauteur, le cas échéant, de la partie non utilisée toute autorisation antérieure ayant le même objet.

Vingt-quatrième résolution - Autorisation à donner au Conseil d'administration en vue d'attribuer gratuitement des actions aux membres du personnel salarié et/ou certains mandataires sociaux

L'Assemblée générale, connaissance prise du rapport du Conseil d'administration et du rapport spécial des commissaires aux comptes, autorise le Conseil d'administration, à procéder, en une ou plusieurs fois, conformément aux articles L. 225-197-1, L. 225-197-2, L. 22-10-59 et L. 22-10-60 du Code de commerce, à l'attribution d'actions ordinaires de la société, existantes ou à émettre, au profit :

- des membres du personnel salarié de la société ou des sociétés ou groupements d'intérêt économique qui lui sont liés directement ou indirectement au sens de l'article L. 225-197-2 du Code de commerce ;
- et/ou des mandataires sociaux qui répondent aux conditions fixées par l'article L. 225-197-1 du Code de commerce.

Le nombre total d'actions attribuées gratuitement au titre de la présente autorisation ne pourra dépasser 3% du capital social au jour de la présente Assemblée, étant précisé qu'il ne pourra dépasser le pourcentage maximum prévu par la réglementation au jour de la décision d'attribution.

A ce plafond s'ajoutera, le cas échéant, le montant nominal de l'augmentation de capital nécessaire pour préserver les droits des bénéficiaires d'attributions gratuites d'actions en cas d'opérations sur le capital de la société pendant la période d'acquisition.

L'attribution des actions aux bénéficiaires sera définitive au terme d'une période d'acquisition dont la durée sera fixée par le Conseil d'administration, celle-ci ne pouvant être inférieure à un an.

Les bénéficiaires devront, le cas échéant, conserver ces actions pendant une durée, fixée par le Conseil d'administration, au moins égale à celle nécessaire pour que la durée cumulée des périodes d'acquisition et, le cas échéant, de conservation ne puisse être inférieure à deux ans.

Par exception, l'attribution définitive interviendra avant le terme de la période d'acquisition en cas d'invalidité du bénéficiaire correspondant au classement dans la deuxième ou la troisième des catégories prévues à l'article L. 341-4 du Code de la sécurité sociale.

Tous pouvoirs sont conférés au Conseil d'administration à l'effet de :

- fixer les conditions et, le cas échéant, les critères d'attribution définitive des actions ;
- déterminer l'identité des bénéficiaires ainsi que le nombre d'actions attribuées à chacun d'eux ;
- le cas échéant :
 - constater l'existence de réserves suffisantes et procéder lors de chaque attribution au virement à un compte de réserve indisponible des sommes nécessaires à la libération des actions nouvelles à attribuer ;
 - décider, le moment venu, la ou les augmentations de capital par incorporation de réserves, primes ou bénéfices corrélative(s) à l'émission des actions nouvelles attribuées gratuitement ;
 - procéder aux acquisitions des actions nécessaires dans le cadre du programme de rachat d'actions et les affecter au plan d'attribution ;
 - déterminer les incidences sur les droits des bénéficiaires, des opérations modifiant le capital ou susceptibles d'affecter la valeur des actions attribuées et réalisées pendant la période d'acquisition et, en conséquence, modifier ou ajuster, si nécessaire, le nombre des actions attribuées pour préserver les droits des bénéficiaires ;
 - décider de fixer ou non une obligation de conservation à l'issue de la période d'acquisition et le cas échéant en déterminer la durée et prendre toutes mesures utiles pour assurer son respect par les bénéficiaires ;

- et, généralement, faire dans le cadre de la législation en vigueur tout ce que la mise en œuvre de la présente autorisation rendra nécessaire.

La présente autorisation emporte de plein droit renonciation des actionnaires à leur droit préférentiel de souscription aux actions nouvelles émises par incorporation de réserves, primes et bénéfices.

Elle est donnée pour une durée de trente-huit mois à compter du jour de la présente Assemblée.

Elle prive d'effet, à compter de ce jour, à hauteur, le cas échéant, de la partie non utilisée, toute autorisation antérieure ayant le même objet.

■ À caractère ordinaire :

Vingt-cinquième résolution – Pouvoirs pour les formalités

L'Assemblée générale donne tous pouvoirs au porteur d'un exemplaire, d'une copie ou d'un extrait du présent procès-verbal à l'effet d'accomplir toutes les formalités de dépôt et de publicité requises par la loi.

GLOSSAIRE

ANR - Actif Net Réévalué

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

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

ANR par action

Actif Net Réévalué par action hors actions auto-détenues.

ANR par action dilué

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

Backlog

Chiffre d'affaires restant à comptabiliser des ventes d'immeubles bâtis résidentiels et tertiaires réalisées (hors ventes de terrains).

CAF - Capacité d'Autofinancement

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

Carnet de commandes

Chiffre d'Affaires hors taxes total des lots sous contrat de réservation à la date d'arrêt.

Cash-flow liés aux activités opérationnelles

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

Coût moyen de la dette

Rapport entre le coût de l'endettement financier brut de l'exercice, avant capitalisation, diminué des produits de trésorerie et équivalents de trésorerie et l'encours moyen de la dette financière au cours de l'exercice.

Dette financière nette

Montant de l'encours de l'endettement financier net des actifs financiers et de la trésorerie,

EBITDA

Résultat des activités retraité des dotations aux amortissements et provisions

ICR - Interest Coverage Ratio

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

Impôt différé

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

IP - Immeuble de Placement

Immeubles de rendement bâtis (Tertiaire + Résidentiel) + IP Terrains (hors Terrains Stocks/Promotion).

JV - Juste Valeur

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

Loyers nets de la Foncière = marge opérationnelle Foncière

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

LTV - Loan To Value

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

Marge opérationnelle Promotion

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

Offre disponible à la vente

Chiffre d'affaires des lots proposés à la vente, non réservés.

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

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

Patrimoine économique

Actifs de placement et quote-part des actifs détenus en société mise en équivalence, hors actifs en cours de développement.

PILA

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

Pipeline

Projets en construction, projets à lancer dans les 12 mois et projets identifiés sur fonciers maîtrisés à horizon moyen terme.

RNPdG - Résultat Net Part du Groupe

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

Résultat des activités

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

Résultat net récurrent (RNR)

Résultat net IFRS provenant des activités courantes et récurrentes.

Résultat opérationnel après SME

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

SME

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

Stock-Options

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

Taux d'occupation financière

Ratio entre le loyer réel annualisé des surfaces louées et le loyer de la surface totale (= loyer réel annualisé des surfaces louées + loyer de marché annualisé des surfaces vacantes)

Taux de rendement du patrimoine économique

Valeur des loyers annualisés des surfaces louées rapportée à la valeur du patrimoine économique droits inclus

TFT - Tableau de Flux de Trésorerie

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

ATTESTATION DU RESPONSABLE

Exercice 2023

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

Fait à Sainte-Marie, le 11 avril 2024

Géraldine NEYRET GLEIZES
Directeur Général



CBoTerritoria

SA au capital de 48 242 560,08 €
RCS SAINT-DENIS 452 038 805 - APE 4110A
Promotion immobilière de logements

Cour de l'Usine - La Mare
CS 91005
97833 Sainte-Marie Cedex
France

Tél : 262 (0)2 62 20 20 78
Fax : 262 (0)2 62 53 24 06

www.cboterritoria.com
www.cbo-immobilier.com

www.lizine.com
www.bassinbleu.fr
www.bsc.re
www.jardindeden.re



CBo Territoria