CBo Territoria

Société Anonyme

Cour de l'Usine - La Mare

97438 Sainte-Marie

La Réunion

Rapport des commissaires aux comptes sur les comptes annuels

Exercice clos le 31 décembre 2025

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

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

Deloitte & Associés
6, place de la Pyramide
92908 Paris-La Défense Cedex
S.A.S. au capital de € 2 201 424
572 028 041 RCS Nanterre

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

CBo Territoria

Société Anonyme

Cour de l'Usine - La Mare

97438 Sainte-Marie

La Réunion

Rapport des commissaires aux comptes sur les comptes annuels

Exercice clos le 31 décembre 2025

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 2025, tels qu'ils sont joints au présent rapport.

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

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

Fondement de l'opinion

Référentiel d'audit

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

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

Indépendance

Nous avons réalisé notre mission d'audit dans le respect des règles d'indépendance prévues par le code de commerce et par le code de déontologie de la profession de commissaire aux comptes sur la période du 1er janvier 2025 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.

Observation

Sans remettre en cause l'opinion exprimée ci-dessus, nous attirons votre attention sur les incidences de la première application du règlement ANC n°2022-06 exposées dans la note « 5.2.2 Principes et méthodes comptables » de l'annexe des comptes annuels.

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, des autres titres immobilisés et des comptes courants associés (cf. note 5.2.4.2 et 5.2.4.4 de l'annexe aux comptes annuels)

Risque identifié

Au 31 décembre 2025, CBo Territoria détient à l'actif du bilan :

- des titres de participation dont la valeur brute s'élève à 20 467 milliers d'euros, dépréciés à hauteur de 2 140 milliers d'euros,
- d'autres titres immobilisés dont la valeur brute s'élève à 933 milliers d'euros, dépréciés à hauteur de 856 milliers d'euros,

- Et des comptes courants associés dont la valeur brute s'élève à 79 007 milliers d'euros, dépréciés à hauteur de 14 792 milliers d'euros.

Ces actifs sont comptabilisés à leur date d'entrée au coût d'acquisition.

Comme indiquée dans les notes 5.2.4.2 « immobilisations financières » et 5.2.4.4 « Créances » 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 augmentée des malis techniques éventuels affectés auxdits titres. 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. Les montants de dépréciation des comptes courants d'associés sont déterminés en lien avec la valorisation des titres de participation. Lorsque les titres font l'objet d'une dépréciation totale, un complément de dépréciation peut, le cas échéant, être enregistré sur les comptes courants associés

L'appréciation de la valeur d'utilité des titres de participation, des autres titres immobilisés et des comptes courants associés, 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 la Réunion et Mayotte ;
- 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, des autres titres immobilisés et des comptes courants associés comme un point clé de l'audit.

Notre réponse :

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

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

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

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

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

- analyser la cohérence des données et des hypothèses budgétaires retenues par la direction pour l'évaluation des prévisions de flux de trésorerie avec les données historiques et les perspectives de développement de ces 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, des autres titres immobilisés et des comptes courants associés 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 aux prises de participation et de contrôle et à l'identité des détenteurs du capital ou des droits de vote vous ont été communiquées dans le rapport de gestion.

Autres vérifications ou informations prévues par les textes légaux et réglementaires

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

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

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

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

Désignation des commissaires aux comptes

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

Au 31 décembre 2025, le cabinet EXA était dans la vingt-deuxième année de sa mission sans interruption et le cabinet Deloitte & Associés dans la seizième année de sa mission, dont quinze 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 Paris-La Défense, le 3 avril 2026

Les commissaires aux comptes

EXA	Deloitte & Associés
Vincent Tessier	Sylvain Durafour

5.1. États financiers annuels

5.1.1. Bilan

Actif

En milliers d'euros	*Notes*	Montant Brut	Amortissements & dépréciations	31/12/2025 Montant Net	31/12/2024 Montant Net
Capital souscrit non appelé		–	–	–	–
Actif immobilisé					
Immobilisations incorporelles	**5.2.4.1**	**720**	**712**	**8**	**11**
Frais d'établissement		–	–	–	–
Frais de recherche et développement		–	–	–	–
Concessions, brevets et droits similaires		–	–	–	–
Fonds commercial		–	–	–	–
Autres immobilisations incorporelles		720	712	8	11
Immobilisations corporelles	**5.2.4.1**	**145 905**	**56 530**	**89 376**	**92 358**
Terrains	5.2.4.1	31 328	–	31 328	31 354
Constructions	5.2.4.1	106 399	53 125	53 274	56 383
Installations techniques, matériel et outillage		784	784	–	–
Autres immobilisations corporelles	5.2.4.1	1 624	1 584	40	34
Immobilisations en cours	5.2.4.1	5 770	1 036	4 734	4 587
Avances et acomptes		–	–	–	–
Immobilisations financières	**5.2.4.2**	**31 453**	**2 996**	**28 457**	**32 310**
Participations	5.2.4.2 – 5.2.6.7	20 467	2 140	18 327	24 683
Créances rattachées à des participations		–	–	–	–
Autres titres immobilisés		933	856	77	77
Prêts		–	–	–	–
Autres immobilisations financières	5.2.4.2	10 054	–	10 054	7 550
Total I / Actif immobilisé		**178 079**	**60 238**	**117 841**	**124 678**
Actif circulant					
Stocks et en-cours	**5.2.4.3**	**36 293**	**1 525**	**34 768**	**35 813**
Matières premières et autres approvisionnements		–	–	–	–
En-cours de production de biens et services		22 083	1 525	20 558	17 266
Produits intermédiaires et finis		14 210	–	14 210	18 547
Marchandises		–	–	–	–
Avances et acomptes versées sur commandes		**64**	**–**	**64**	**94**
Créances	**5.2.4.4**	**107 519**	**15 765**	**91 754**	**71 189**
Créances clients et comptes rattachés		24 701	973	23 729	5 863
Autres créances		82 817	14 792	68 025	65 326
Capital souscrit et appelé, non versé		–	–	–	–
Valeurs mobilières de placement	**5.2.4.6**	**5 368**	**–**	**5 368**	**7 004**
Dont actions propres		5 368	–	5 368	4 369
Disponibilités	**5.2.4.7**	**9 802**	**–**	**9 802**	**17 390**
Charges constatées d'avance	**5.2.4.8**	**153**	**–**	**153**	**23**
Total II / Actif circulant		**159 198**	**17 289**	**141 909**	**131 514**
Frais d'émission d'emprunt à étaler (III)	**5.2.4.9**	**991**	**–**	**991**	**1 199**
Primes de remboursement (IV)		**–**	**–**	**–**	**–**
Ecarts de conversion Actif (V)		**–**	**–**	**–**	**–**
TOTAL GÉNÉRAL (I+II+III+IV+V)		**338 268**	**77 527**	**260 741**	**257 391**

Passif

En milliers d'euros	*Notes*	31/12/2025 Montant Net	31/12/2024 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		34 343	32 961
Résultat de l'exercice (bénéfice ou perte)		**9 230**	**9 809**
Subventions d'investissement		-	-
Provisions réglementées		468	468
Total I / Capitaux propres	**5.2.4.10**	**124 769**	**123 968**
Autres fonds propres			
Produits des émissions de titres participatifs		-	-
Avances conditionnées		-	-
Total II / Autres fonds propres		**-**	**-**
Provisions			
Provisions pour risques		1 186	1 129
Provisions pour charges		336	167
Total III / Provisions pour risques et charges	5.2.4.11	**1 522**	**1 296**
Dettes			
Emprunts obligataires convertibles	5.2.4.12	15 081	15 081
Autres emprunts obligataires		-	-
Emprunts et dettes auprès des établissements de crédit	5.2.4.12	60 078	69 899
Emprunts et dettes financières diverses	5.2.4.12	21 338	26 024
Avances et acomptes sur commandes en cours	5.2.4.12	219	814
Dettes fournisseurs et comptes rattachés	5.2.4.12	9 648	12 620
Dettes fiscales et sociales	5.2.4.12	1 263	3 789
Dettes sur immobilisations et comptes rattachés	5.2.4.12	230	436
Autres dettes	5.2.4.12	376	219
Instruments de trésorerie		-	-
Produits constatés d'avance	5.2.4.8	26 216	3 246
Total IV / Dettes		**134 449**	**132 128**
Ecarts de conversion Passif (V)		**-**	**-**
TOTAL GÉNÉRAL (I+II+III+IV+V)		**260 741**	**257 391**

5.1.2. Compte de résultat

En milliers d'euros	*Notes*	2025	2024
Produits d'exploitation :			
Ventes de marchandises			
Production vendue (a)		21 487	82 573
Montant net du chiffre d'affaires	**5.2.5.1**	**21 487**	**82 573**
Production stockée (b)		(390)	(43 389)
Production immobilisée		363	1 664
Subventions		19	328
Reprises sur amortissements, dépréciations et provisions	5.2.4.1 - 5.2.4.4	1 220	2 071
Produits des cessions d'immobilisations incorporelles et corporelles		1 339	-
Autres produits		267	-
Total des produits d'exploitation (I)		**24 305**	**43 247**
Charges d'exploitation			
Achats de marchandises (c)-(d)		-	-
Variation de stocks de marchandises (d)		-	-
Achats de matières premières et autres approvisionnements		5 511	15 658
Variation de stocks autres achats (d)		-	-
Autres achats et charges externes (1) - (c)-(d)		3 844	6 521
Impôts, taxes et versements assimilés		1 191	1 334
Salaires (e)-(f)	5.2.5.2 - 5.2.5.3 - 5.2.5.4	1 407	2 074
Cotisations sociales		952	760
Dotations aux amortissements et aux dépréciations sur immobilisations :			
Dotations aux amortissements	5.2.4.1	4 032	4 138
Dotations aux dépréciations sur immobilisations	5.2.4.1	326	839
Sur actif circulant :			
Dotations aux dépréciations d'actifs circulants	5.2.4.3 - 5.2.4.4	467	310
Dotations aux provisions risques et charges	5.2.4.11	295	1 050
Valeurs comptables des immobilisations incorporelles et corporelles cédées		747	-
Autres charges		586	252
Total des charges d'exploitation (II)		**19 358**	**32 935**
1. RÉSULTAT D'EXPLOITATION (II -I)		**4 947**	**10 312**
Quotes-parts de résultat sur opérations faites en commun :			
Bénéfice attribué ou perte transférée (III)		-	-
Perte supportée ou bénéfice transféré (IV)		-	-

(1) Y compris : Redevances de crédit-bail mobilier et Redevances de crédit-bail immobilier.

* Les montants négatifs sont indiqués entre parenthèses ou précédés du signe moins (Recueil des normes comptables ANC, commentaire IR 3 sous PCG art. 821-2 nouveau).

(a) Les subdivisions des comptes 708 « Produits des activités annexes » et 7098 « Rabais, remises et ristournes accordés sur produits des activités annexes » sont à rattacher aux postes auxquels elles se rapportent (voir n° 12835).
(b) Le solde du compte 71 « Production stockée (ou déstockage) » représente la variation globale de la valeur de la production stockée entre le début et la fin de l'exercice. Il peut être créditeur ou débiteur.
(c) Les subdivisions du compte 608 « Frais accessoires d'achat» sont à rattacher aux postes auxquels elles se rapportent (voir n° 15550).
(d) Les subdivisions du compte 609 « Rabais, remises et ristournes obtenus sur achats » sont à rattacher aux postes auxquels elles se rapportent.
(e) Les subdivisions du compte 648 « Autres charges de personnel » sont à rattacher aux postes auxquels elles se rapportent.
(f) Les subdivisions du compte 649 « Remboursements de charges de personnel »sont à rattacher aux postes auxquels elles se rapportent.

En milliers d'euros	*Notes*	2025	2024
Produits financiers :			
De participation (2)		9 712	4 355
D'autres valeurs mobilières et créances de l'actif immobilisé (2)		2 852	2 230
Autres intérêts et produits assimilés (2)		949	2 102
Reprises sur dépréciations et provisions	5.2.4.2 - 5.2.4.4	451	1 540
Différences positives de change		-	-
Produits des cessions d'immobilisations financières		3 916	-
Produits nets sur cessions de valeurs mobilières de placement et d'instruments de trésorerie		67	5
Total des produits financiers (V)		17 947	10 233
Charges financières :			
Dotations aux amortissements, aux dépréciations et aux provisions	5.2.4.2 - 5.2.4.4 - 5.2.4.9	4 234	3 165
Intérêts et charges assimilées (3)	5.2.5.4	4 264	5 695
Différences négatives de change		-	-
Valeurs comptables des immobilisations financières cédées		3 916	-
Charges nettes sur cessions de valeurs mobilières de placement et d'instruments de trésorerie		-	-
Total des charges financières (VI)		**12 415**	**8 861**
2. RÉSULTAT FINANCIER (V - VI)		**5 532**	**1 372**
3. RÉSULTAT COURANT AVANT IMPÔTS (I-II+III-IV+V-VI)		**10 479**	**11 684**
Produits exceptionnels (VII)		5	26 613
Charges exceptionnelles (VIII)		7	24 420
4. RÉSULTAT EXCEPTIONNEL (VII) - (VIII)	**5.2.5.5**	**(2)**	**2 193**
Participation des salariés aux résultats (IX)		-	-
Impôts sur les bénéfices (X)	**5.2.5.6**	**1 247**	**4 068**
Total des produits (I +III+ V+VII)		**42 257**	**80 093**
Total des charges (II+ IV+VI+VIII+IX+ X)		**33 027**	**70 284**
BÉNÉFICE OU PERTE ()		**9 230**	**9 809**
(2) Dont produits concernant les entités liées		2 715	2 057
(3) Dont intérêts concernant les entités liées		833	1 144

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

L'activité de la Foncière a également été marquée par l'acquisition le 31 décembre 2025 d'un immeuble de bureaux prime de plus de 2 500 m² intégralement loué, situé à Saint-Denis de la Réunion.

L'activité Promotion ressort en retrait, du fait de la concentration désormais sur les seules ventes en bloc et les parcelles à bâtir.

Suite à la révision du PLU de Sainte-Marie en 2025, près de 10 Ha de foncier agricole, dans le prolongement de l'opération Actis I sont devenus constructibles, offrant de nouvelles perspectives de développement.

Activités (opérations en 2025)

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 2025 pour les opérations à Beauséjour (Sainte-Marie), à Roche Café (Saint-Leu) et Marie Caze (Saint-Paul).

L'année a également été marquée par :

- Lancement des travaux de l'opération LE COUTIL sur la ZAC Marie Caze et de l'opération KAISARY 3 sur la ZAC Cap Austral ainsi que des opérations KALOUPILÉ 2 et Jardin des Songes sur la ZAC de Beauséjour.
- La vente d'un terrain à Sainte-Marie pour un prix de vente global de 1,1 M€.
- La poursuite de la commercialisation notamment sur les parcelles ZOISEAU BLANC et KAISARY pour un chiffre d'affaires total de 3,4 M€
- La cession de 5 appartements en vente à la découpe sur l'opération PATIO DES IRIS pour un prix de cession total de 1 M€.

Financement

En 2025, CBo Territoria a contracté un nouvel emprunt de 1 M€ auprès de la Banque Postale sur une durée de 7 ans.

Périmètre

Création de sociétés détenues à 100% par CBo Territoria : la SAS Galabé, la SAS Kaz Vacoa, la SAS Fundi, la SAS Afya et la SAS Karé Léperon.

Participation au capital de la SCI Twelve à hauteur de 88%, dans le but de profiter du dispositif de défiscalisation prévu par la loi Girardin pour les investissements réalisés dans les territoires d'outre-mer.

Liquidation de la société SCI Les Boréales,

La fusion de la Société Réunionaise Equipement Touristique a entraîné l'incorporation des titres de Bassin Bleu Country Club SAS et de Beauséjour Complexe Sportif SAS, sociétés détenues à 60% par CBo Territoria.

Dividende

L'Assemblée générale du 30 avril 2025 a fixé le dividende au titre du résultat 2024 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 8,4 M€ sur la base des actions hors auto-détention en date du 13 juin 2025.

5.2.2. Principes et méthodes comptables

Référentiel comptable

Le nouveau règlement ANC n° 2022-06 vient modifier le règlement ANC n°2014-03 relatif au plan comptable général « PCG » en vue de moderniser les états financiers et la nomenclature des comptes. Il est d'application obligatoire à compter du 1er janvier 2025.

Ce règlement a pour effet notamment :

- L'introduction d'une nouvelle définition et présentation du résultat exceptionnel
- La suppression de la technique du transfert de charge
- La modernisation du plan de comptes et des modèles d'états financiers
- L'instauration d'une nouvelle présentation des informations en annexe.

Selon les règles françaises, un changement de règlementation comptable est qualifié de changement de méthode comptable.

Au 31/12/2025, les principaux effets observés sur notre Société suite à l'application de ce règlement sont :

1/ Les refacturations de charges, auparavant classées dans les produits d'exploitation en «...transfert de charges», sont dorénavant présentés dans les produits d'exploitation en «chiffre d'affaires».

2/ Les indemnités d'assurance reçues, auparavant classées dans les produits exceptionnels en «Reprises sur amortissements et provisions, transferts de charges», sont dorénavant présentés dans les produits d'exploitation en «Autres produits».

3/ Les opérations auparavant classées en «Produits exceptionnels sur opérations de gestion», sont dorénavant présentées dans les produits d'exploitation en «Autres produits».

4/ Les opérations auparavant classées en «Charges exceptionnelles sur opérations de gestion», sont dorénavant présentées dans les charges d'exploitation en «Autres charges».

5 / Les valeurs comptables des immobilisations incorporelles et corporelles cédées, auparavant classés en « Charges exceptionnelles sur opérations en capital», sont dorénavant présentés dans le résultat d'exploitation en «Valeurs comptables des immobilisations incorporelles et corporelles cédées».

6 / Les produits de cession des immobilisations incorporelles et corporelles, auparavant classés en «Produits exceptionnels sur opérations en capital », sont dorénavant présentés dans le résultat d'exploitation en «Produits des cessions d'immobilisations incorporelles et corporelles».

7 / Les valeurs comptables des immobilisations financières cédées, auparavant classés en «Charges exceptionnelles sur opérations en capital», sont dorénavant présentés dans le résultat financier en «Valeurs comptables des immobilisations financières cédées».

8 / Les produits de cession des immobilisations financières, auparavant classés en «Produits exceptionnels sur opérations en capital», sont dorénavant présentés dans le résultat financier en «Produits des cessions d'immobilisations financières».

9 / L'amortissement des frais d'émission d'emprunt, auparavant classé dans les charges d'exploitation en «Dotations aux amortissements des immobilisations», est dorénavant présenté dans les charges financières en «Dotations financières aux amortissements, aux dépréciations et aux provisions».

Concernant la Société, les impacts de cette nouvelle réglementation sur le compte de résultat au 31/12/2025 ont été identifiés dans le tableau de passage figurant en annexe au paragraphe «Tableau de passage compte de résultat 2024 « note 5.2.6.9 ».

Les comptes annuels de l'exercice clos le 31 décembre 2025 ont été élaborés et présentés dans le respect des principes comptables généraux de prudence, de permanence des méthodes, 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.

5.2.3. Effets des changements liés au climat

Les changements climatiques entraînent 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 les comptes sociaux apparaissent limités compte tenu de la typologie et de la qualité des actifs, ainsi que 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'optimisation des blocs froids, 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 l'élaboration et à la mise en œuvre de la politique RSE du Groupe et 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.

En milliers d'euros	31/12/2024	Acquisitions	Cessions	Fusion	Transfert de stocks à immobilisation	31/12/2025
Immobilisations incorporelles	**720**	**-**	**-**	**-**	**-**	**720**
Incorporelles	720	-	-	-	-	720
Immobilisations corporelles	**140 618**	**363**	**(1 330)**	**5 886**	**368**	**145 906**
Terrains	31 354	-	(62)	-	36	31 328
Constructions	103 146	204	(1 202)	5 035	-	107 183
Autres immob. Corporelles	768	12	(7)	851	-	1 624
Immobilisations en cours	5 351	147	(59)	-	332	5 770
Avances et acomptes	-	-	-	-	-	-
Total Immobilisations	**141 339**	**363**	**(1 330)**	**5 886**	**368**	**146 626**

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	31/12/2024	Dotations	Reprises	Fusion	31/12/2025
Sur Immo. incorporelles	710	2	-	-	712
Sur Constructions	43 303	4 004	(584)	4 330	51 053
Sur Autres immob. Corporelles	733	26	-	825	1 584
Total Amortissements	**44 746**	**4 032**	**(584)**	**5 155**	**53 350**

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	31/12/2024	Dotations	Reprises	31/12/2025
Sur Constructions	3 460	54	(658)	2 856
Sur Immob. Corporelles en cours	764	272	-	1 036
Total Provision pour dépréciation	**4 224**	**326**	**(658)**	**3 892**

Détail des dépréciations par immeuble

En milliers d'euros	31/12/2024	Dotations	Reprises	31/12/2025
Commerces de Beauséjour	44	-	(44)	-
Catleya (1)	1 211	-	(349)	862
Commerces de Catleya	264	-	(58)	206
Commerces de Hibiscus	75	-	(19)	56
Coworking Grands-Bois	320	-	(39)	281
Zac Villèle	56	-	-	56
Centre de tri	-	54	-	54
Cœur d'Eden	460	-	-	460
Canopée 2 tour de bureaux	304	272	-	576
Complexe sportif Beauséjour	1 491	-	(149)	1 342
Total Provision pour dépréciation	**4 224**	**326**	**(658)**	**3 892**

(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.

Variation des immobilisations financières

En milliers d'euros	31/12/2024	Augmentations	Diminutions	Fusion	31/12/2025
Titres de participation	26 482	5	(6 516)	496	20 467
Autres titres	77	856	-	-	933
Autres immobilisations financières	7 550	4 490	(4 072)	2 085	10 053
Total	**34 109**	**5 351**	**(10 588)**	**2 581**	**31 453**

Les autres immobilisations financières correspondent à des dépôts à terme.

La diminution des titres de participation résulte de la liquidation de la SCI Les Boréales et de la fusion de la Société Réunionnaise Equipement Touristique. Le montant indiqué dans la colonne « Fusion » correspond à l'incorporation des titres de Bassin Bleu Country Club SAS et de Beauséjour Complexe Sportif SAS.

La variation des dépréciations se présente comme suit :

En milliers d'euros	31/12/2024	Dotations	Reprises	Fusion	31/12/2025
Titres de Participation	1 799	6	(137)	472	2 140
Autres titres immobilisés	-	856	-	-	856
Total	**1 799**	**862**	**(137)**	**472**	**2 996**

L'augmentation de 6 K€ des dotations aux provisions sur titres concerne les SCI KOFIA, JUMBA, LEMUR, VSJ ainsi que les SAS GALABE, KAZ VACOA et VACOA. Les diminutions correspondent à une reprise de provision sur titres pour la SCI Le Verger pour 136 K€ et pour la SCI MURA pour 1 K€.

Le montant de 472 K€ indiqué dans la colonne « Fusion » correspond à l'incorporation de la dépréciation des titres du Beauséjour Complexe Sportif SAS.

Enfin, l'augmentation de 856 K€ des dotations aux provisions sur autres titres concerne la SCI TWELVE.

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	31/12/2025	31/12/2024	Variation 2025 vs 2024 (1)
Stocks Terrains	27 480	30 653	(3 172)
Stocks Op. Habitat	7 637	3 910	3 727
Stocks Op. Entreprise	1 176	2 488	(1 312)
Total des stocks	**36 293**	**37 051**	**(758)**

(1) Détail variation :

La variation de – 0,7 M€ s'explique essentiellement par :

- L'augmentation de 5 M€ des travaux en promotion résidentielle concerne les opérations Kaloupilé 2, Pierre de Lune, Kaisary Tr3 et Ilot C7 – ZAC Marie Caze.
- Les ventes de parcelles et/ou de terrains portent notamment sur les opérations Rouge Corail, Zoiseau Blanc, Les Zévis, Jardin du Golf, Tipolka 2, ainsi que sur les facturations de travaux à la SAS GALABE pour un montant de 5,8 M€.

La variation des dépréciations se présente comme suit :

En milliers d'euros	31/12/2024	Augmentations	Diminutions	Valeur fin 31/12/2025
Sur Stocks et en cours	1 238	287	-	1 525
Total provisions pour dépréciation	**1 238**	**287**	**-**	**1 525**

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	31/12/2024	Augmentations	Diminutions	Fusion	31/12/2025
Sur Créances clients et comptes rattachés	1 114	180	(322)	-	973
Sur Autres créances (1)	11 807	3 163	(313)	135	14 792
Total provision pour dépréciations	**12 921**	**3 344**	**(635)**	**135**	**15 765**

(1) Détail des dépréciations sur autres créances :

En milliers d'euros	31/12/2024	Augmentations	Diminutions	Fusion	31/12/2025
C/c Associés - SCCV JDU	6 030	369	-	-	6 399
C/c Associés - SCI Equinoxe	2 472	1 073	-	-	3 545
C/c Associés - SCI Relais	129	15	-	-	145
C/c Associés - SCI Joker	891	119	-	-	1 010
C/c Associés - SCI Mumanga	554	-	(213)	-	341
C/c Associés - SCI Mura	56	-	(56)	-	-
C/c Associés - SCI Marashi	63	3	-	-	67
C/c Associés - SCI Mulima	13	7	-	-	20
C/c Associés - SCI Nyora	469	28	-	-	497
C/c Associés - SCI Solstice	25	632	-	-	657
C/c Associés - SAS Lizine	68	22	-	-	90
C/c Associés - SCI Montesourire	74	-	(45)	-	30
C/c Associés - SCI VSJ	-	679	-	-	679
C/c Associés - SAS RMT	94	0	-	-	95
C/c Associés - SAS CBO Mayotte	867	98	-	-	965
C/c Associés - SAS Galabé	-	5	-	-	5
C/c Associés - SAS Beausejour complexe sportif	-	113	-	135	248
Total provision pour dépréciations	**11 807**	**3 163**	**(313)**	**135**	**14 792**

Les montants de dépréciation des comptes courants d'associés sont déterminés en lien avec la valorisation des titres de participation (cf. 5.2.4.2 – Immobilisations financières). Lorsque les titres font l'objet d'une dépréciation totale, un complément de dépréciation peut, le cas échéant, être enregistré sur les comptes courants associés.

L'échéance des créances se présente comme suit :

En milliers d'euros	Montant brut	À 1 an au plus	À plus d'un an
Créances immobilisations financiéres	10 054	3 467	6 587
Créances clients (1)	24 701	24 701	-
Sécurité sociale & autres orga. Sociaux	-	-	-
Taxe sur la valeur ajoutée	607	607	-
Impôts sur les bénéfices	2 869	2 869	-
Autres impôts et taxes	15	15	-
Groupe et associés (2)	79 007	79 007	-
Créances liées à l'intégration fiscale (2)	158	158	-
Subvention à recevoir	-	-	-
Débiteurs divers	161	161	-
Charges constatées d'avance	153	153	-
Total Créances	**117 725**	**111 138**	**6 587**

Le poste « Groupe et associés » correspond aux financements en comptes courants des filiales.

(1) Détail Créances clients

En milliers d'euros	31/12/2025	31/12/2024
Clients VEFA - Créances non exigibles	17 903	2 098
Clients VEFA - Créances exigibles	657	339
Autres Opérations	-	-
S/Total Clients "VEFA"	**18 561**	**2 437**
S/Total Clients "locataires"	**3 917**	**2 200**
S/Total Clients "Prestations diverses"	**2 223**	**2 340**
Total Créances clients	**24 701**	**6 977**

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

(2) Détail Groupes et Associés et Créances liées à l'intégration fiscale

En milliers d'euros	31/12/2025	31/12/2024	Variation
Avances consenties dans le cadre de la convention intra-groupe de trésorerie	78 253	73 846	4 407
Avances en compte courant en faveur de filiales avec Associés hors groupe	-	200	(200)
Avances en compte courant en faveur de filiales liées à l'intégration fiscale	158	142	16
Quote-part du résultat des exercices antérieurs de filiales	755	755	(0)
Total Groupes et Associés et Créances liées à l'intégration fiscale	**79 166**	**74 943**	**4 223**

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'a été alloué aux dirigeants de la Société.

5.2.4.6. Valeurs mobilières de placement

Le poste « Valeurs mobilières de placement » est constitué de 1 515 523 actions propres (dont 99 045 actions affectées aux Attributions Gratuite d'Actions décrites dans le paragraphe Plan AGA ci-après) de CBo Territoria comptabilisées pour un montant de 5 368 K€ au 31 décembre 2025. La valeur de marché est de 5 517 K€ avec un cours à 3,64 € par action à la date de clôture.

Variation des actions propres	31/12/2024	Augmentations	Diminutions	31/12/2025
Contrat de liquidité				
Nombre d'actions	38 995	116 112	111 245	43 862
Prix moyen	3,59	3,65	3,63	3,65
Valeur en K€	**140**	**423**	**403**	**160**
Contrat de rachat				
Nombre d'actions	1 205 055	266 606	-	1 471 661
Prix moyen	3,51	3,67	-	3,54
Valeur en K€	**4 230**	**979**	**-**	**5 209**
Total actions propres				
Nombre total d'actions	1 244 050	382 718	111 245	1 515 523
Prix moyen	3,51	3,66	3,63	3,54
Valeur en K€	**4 370**	**1 402**	**403**	**5 368**

5.2.4.7. Disponibilités

En milliers d'euros	31/12/2025	31/12/2024
Dépôts à terme	5 100	13 960
Comptes bancaires	4 702	3 430
Total dépôts à terme & comptes bancaires	**9 802**	**17 390**

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.

Les disponibilités comprennent des dépôts à terme pour un montant de 5 100 K€.

5.2.4.8. Charges et produits constatés d'avance

Charges constatées d'avance :

En milliers d'euros	31/12/2025	31/12/2024
Commission sur vente sur opérations immobilières	-	-
Prestations de services	19	23
Charges de l'activité foncière	133	-
Total Charges constatées d'avance	**153**	**23**

Produits constatés d'avance :

En milliers d'euros	31/12/2025	31/12/2024
Ventes sur opérations immobilières (VEFA)	24 317	3 209
Autres produits	-	37
Produits de l'activité fonciére	1 899	-
Total Produits constatés d'avance (1)	**26 216**	**3 246**

(1) Répartition périodique

En milliers d'euros	Montant brut	À 1 an au plus	De 1 an à 5 ans	À plus 5 ans
Ventes sur opérations immobilières (VEFA)	24 317	3 209	21 108	-
Autres produits	-	-	-	-
Produits de l'activité fonciére	1 899	1 899	-	-
Total répartition périodique des produits constatés d'avance	**26 216**	**5 108**	**21 108**	**-**

5.2.4.9. Charges à répartir

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	Amortissement cumulé	Montant net 31/12/2025
Emprunt AFD 35 M€	710	493	43	-	536	174
Emprunt CEPAC 6 M€	110	110	-	-	110	-
Emprunt BR 26 M€	482	303	32	-	335	147
Emprunt CA 8M€	130	81	9	-	90	40
Emprunt Obligataire ORNANE 2023	305	92	61	-	153	152
Emprunt BNP PGE 2,5M€	92	28	18	-	47	45
Emprunt Obligataire ORNANE 2018	918	918	-	-	918	-
Emprunt BNP 3,9M€	104	34	7	-	41	63
Emprunt BNP 11,05M€	586	178	39	-	217	369
Total	**3 436**	**2 237**	**209**	**-**	**2 445**	**991**

5.2.4.10. Capitaux propres

En milliers d'euros	31/12/2024	Affectation résultat 2024	Distribution de dividendes	Résultat exercice 2025	Autres	31/12/2025
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	32 961	9 809	(8 428)	-	-	34 343
Résultat de l'exerice	9 809	(9 809)	-	9 230	-	9 230
Provisions règlementées	468	-	-	-	-	468
Total capitaux propres	**123 968**	**-**	**(8 428)**	**9 230**	**-**	**124 769**

Capital social

Évolutions 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 €

Au 31 décembre 2025, 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 €.

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	31/12/2024	Dotations	Reprises	31/12/2025
Amortissement dérogatoires	469	-	-	469
Total provisions règlementées	**469**	**-**	**-**	**469**

5.2.4.11. Provisions pour risques et charges

En milliers d'euros	31/12/2024	Dotations	Reprises	31/12/2025
Provisions pour risques	1 129	302	245	1 186
Provisons pour charges	167	169	-	336
Total provisions pour risques et charges	**1 296**	**472**	**245**	**1 522**

Les dotations et reprises de provisions pour risques et charges concernent principalement des travaux de mise en conformité.

Les provisions pour charges comprennent les charges sociales liées aux attributions gratuites d'actions.

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). Dans le cadre de cette autorisation, 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. Au 31 décembre 2025, 71 500 actions restent attribuables à 16 salariés ;

et

- une attribution portant sur 17 045 actions au profit du Président 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.

L'Assemblée générale du 2 mai 2024 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 2 mai 2024). Dans le cadre de cette autorisation, le Conseil d'administration a décidé lors de sa séance du 5 décembre 2024, de réaliser pour une valorisation de 3,55€ par action au jour de l'attribution, une attribution portant sur 7 500 actions à 1 salarié. Ce plan est soumis à des conditions de performance avant l'attribution définitive prévue le 5 décembre 2027. A compter de l'attribution définitive, les actions attribuées gratuitement seront soumises à une période de conservation fixée à un an, expirant le 4 décembre 2028.

5.2.4.12. Dettes

En milliers d'euros	Montant brut	À 1 an au plus	De 1 an à 5 ans	À plus 5 ans
Emprunts obligataires convertibles (1)	15 081	-	15 081	-
Emprunts et dettes auprès des Ets de crédit (2)	60 078	11 094	38 678	10 307
Emprunts et dettes financières divers	1 309	1 309	-	-
Groupe et associés (3)	20 029	20 029	-	-
Avances et acomptes sur commandes	219	219	-	-
Dettes Fourn. et comptes rattachés (4)	9 648	9 648	-	-
Dettes sur immob. et comptes rattachés (5)	230	230	-	-
Personnel et comptes rattachés	476	476	-	-
Sécurité sociale et autres org. Sociaux	303	303	-	-
Impôts sur les bénéfices	-	-	-	-
Taxe sur la valeur ajoutée	475	475	-	-
Autres impôts, taxes et assimilés	9	9	-	-
Autres dettes	376	376	-	-
Total Dettes	**108 234**	**44 168**	**53 759**	**10 307**

(1) Emprunt Obligataire ORNANE réalisé en 06/2023.
(2) Montant garanti par suretés réelles (hypothèques, privilège de prêteur de deniers) pour 46 212 K€.
(3) Correspond essentiellement aux avances effectuées en compte courant dans le cadre de la convention intra-groupe de trésorerie mise en place avec les sociétés du Groupe.
(4) Concernent notamment des opérations immobilières en cours de réalisation destinées à la vente (fournisseurs et FNP de stocks immobiliers).
(5) Correspondant à des opérations immobilières d'investissement (fournisseurs d'immobilisations).

Variations dettes financières :

En milliers d'euros	31/12/2024	Emprunts souscrits	Emprunts remboursés	Variation ICNE	Variation Concours bancaires	Variation DG	31/12/2025
Emprunts obligataires convertibles (1)	15 081	-	-	-	-	-	15 081
Empr. et dettes aup. Des Ets de crédit (2)	69 899	1 000	10 669	(151)	(1)	-	60 079
Emprunts et dettes financières divers	1 335	-	-	-	-	(32)	1 303
Total dettes financières	**86 316**	**1 000**	**10 669**	**(151)**	**(1)**	**(32)**	**76 463**

(1) Emprunt Obligataire ORNANE réalisé en 06/2023.
(2) Montant garanti par suretés réelles (hypothèques, privilège de prêteur de deniers) pour 46 212 K€.

5.2.4.13. Éléments concernant plusieurs postes de bilan

Actif

En milliers d'euros	Total	Dont Produits à recevoir	Dont Entreprises liées
Participations	20 467	-	20 467
Créances rattachées à des participations	-	-	-
Prêts	-	-	-
Autres immobilisations financières	10 054	60	2 085
Créances clients et comptes rattachés	24 701	373	1 759
Autres créances	82 817	-	79 166
Effets de commerce	-	-	-
Total Actif	**138 039**	**434**	**103 477**

Passif

En milliers d'euros	Total	Dont Charges à payer	Dont Entreprises liées
Emprunts obligataires convertibles	15 081	-	-
Emprunts et dettes auprès des établissements de crédit	60 078	327	-
Emprunts et dettes financières diverses	21 338	-	20 035
Avances et acomptes sur commandes en cours	219	-	-
Dettes fournisseurs et comptes rattachés	9 648	7 285	-
Dettes fiscales et sociales	1 263	609	-
Dettes sur immobilisations et comptes rattachés	230	-	-
Autres dettes	376	-	-
Total Passif	**108 234**	**8 221**	**20 035**

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	2025	2024	Variation
Vente d'immeubles bâtis	9	60 320	(60 311)
Vente de terrains	6 548	6 199	349
Vente de terrains intra-groupe	319	2 728	(2 408)
Loyers (yc charges locatives refacturées) (1)	12 767	12 190	577
Honoraires techniques (MOD, ...)	524	696	(173)
Prestations administratives	320	312	8
Refacturation de travaux intra-groupe	999	127	872
Total Chiffre d'affaires	**21 487**	**82 573**	**(61 087)**

(1) détail loyers :

En milliers d'euros	2025	2024	Variation
Revenus locatifs bruts	11 585	10 834	750
Charges refacturées	1 183	1 356	(174)
Sous-total loyers	**12 767**	**12 190**	**577**

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

La rémunération totale des organes de direction se présente ainsi :

Rémunération de M. Wuillai

En milliers d'euros	2025	2024
Rémunération partie fixe, versée au cours de l'exercice	-	-
Rémunération en qualité de Président	-	9
Rémunération partie variable, versée au cours de l'exercice	-	-
Rémunération exceptionnelle	-	-
Rémunération au titre du mandat d'administrateur	-	3
Avantages en nature	-	-
Rémunération totale des organes de direction	**-**	**12**

Rémunération de Mme Neyret Gleizes

En milliers d'euros	2025	2024
Rémunération partie fixe, versée au cours de l'exercice	190	190
Rémunération partie variable, versée au cours de l'exercice	106	53
Rémunération en qualité de Président	33	-
Rémunération au titre du mandat d'administrateur	-	-
Avantages en nature	20	17
Rémunération totale des organes de direction	**349**	**259**

5.2.5.3. Ventilation de l'effectif

Répartition des effectifs (en nombre d'équivalents temps plein)	31/12/2025	31/12/2024
Ingénieurs et cadres	17	17
AM et employés	5	5
Total (en ETP)	**22**	**22**

5.2.5.4. Détail des transferts de charges

En milliers d'euros	2025	2024	Présentation dans les états financiers
Transfert des charges d'exploitations	-	811	Inclus dans les reprises sur amort. et transfert de charges exploitation
Transfert des charges d'exploitations	711	-	En diminution des charges de personnel "salaires"
Transfert des charges financiéres	-	339	Inclus dans les reprises sur amort. et transfert de charges financiers
Transfert des charges financiéres	267	-	En diminution des charges financières
Total	**978**	**1150**	

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 maitrise 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	2025	2024
Autres produits et charges exceptionnels	–	85
Dotations nettes de reprises de provisions	(2)	428
Plus et moins-values sur rachats d'actions	–	(1)
Plus-values de cession sur actifs	–	1 681
Résultat exceptionnel	**(2)**	**2 193**

5.2.5.6. Détail impôt sur les sociétés

(en milliers d'euros)	Montant	Détail impôt sur les sociétés	Résultat net après impôt 2025	Résultat net après impôt 2024
Résultat courant	10 479	–	10 479	11 684
Résultat exceptionnel	(2)	–	(2)	2 193
Impôt sur les sociétés	(1 247)	–	(1 247)	(4 068)
Dont impôt au taux de 25%	–	*(2 442)*	–	–
Dont contribution sociale de 3,3%	–	*(56)*	–	–
Dont crédit d'impôt investissement DOM	–	*881*	–	–
Dont crédit d'impôt Famille, intéressement et mécénat	–	*25*	–	–
Régularisation	–	*30*	–	–
Boni (+) ou mali (-) d'intégration fiscale	–	314	–	–
Résultat comptable	**9 229**	**(1 247)**	**9 229**	**9 809**

Au sein de l'entité CBo Territoria SA, la fusion avec la SRET a entraîné la remontée d'un déficit antérieur de 0,5 M€. Par conséquent, le résultat fiscal bénéficiaire pour l'exercice 2025 s'établit à 9 781 K€.

Un investissement éligible au dispositif Girardin a été réalisé en Polynésie française, générant un crédit d'impôt de 881 K€.

Le résultat fiscal intègre notamment des réintégrations pour un montant de 10 242 K€, correspondant principalement à des provisions non déductibles relatives aux immobilisations et aux stocks, ainsi qu'à la quote-part des bénéfices des sociétés de personnes.

Les déductions fiscales, pour un total de 11 417 K€, comprennent la quote-part des pertes des sociétés de personnes, les dividendes reçus des filiales et les reprises de provisions non déductibles sur les immobilisations et les stocks.

Intégration fiscale

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

Au 31 décembre 2025, le périmètre d'intégration fiscale est composé des sociétés suivantes :

- CBo Territoria SA
- CBo Gestion Immobilière SAS
- CBo Property SAS
- SRET SAS (1)
- SCI Les Boréales (société intégrée au 01/01/2009) (2)
- CBo Expansion SAS (société intégrée au 01/01/2010)
- CBo Développement SAS (société intégrée au 01/01/2011)
- SARL Mahoré (société intégrée au 01/01/2016)
- SAS Lizine (société intégrée au 01/01/2021)
- SCI Equinoxe (société intégrée au 01/01/2022).

(1) Société fusionnée avec CBo Territoria SA.
(2) Entité liquidée au cours de l'exercice 2025.

CBo Territoria SA est l'unique 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 de manière autonome.

L'économie d'impôt générée par les déficits des filiales, et conservée par CBo Territoria SA, est comptabilisée comme un gain immédiat de l'exercice. Lorsque la filiale redevient bénéficiaire, CBo Territoria SA en assume alors la charge d'impôt correspondante.

En milliers d'euros	Base après imputation des déficits	Impôt au taux de 25%	Contribution sociale de 3,3%	Total impôts
Résultat d''ensemble	9 266	-	-	-
Montant d'impôt	-	(2 317)	(51)	(2 368)
Montant des impôts individuels du groupe fiscal	-	-	-	1 770
Montant des crédits d'impots (mécénat, sponsoring, investissement TOM)	-	-	-	912
Boni (+) ou mali (-) d'intégration fiscale	**-**	**-**	**-**	**314**

5.2.6. Autres Informations

5.2.6.1. Montant des engagements financiers donnés

En milliers d'euros	31/12/2025	31/12/2024
Hypothèques sur biens immobiliers	46 212	54 302
Nantissements de parts sociales et gages	1 105	1 105
Cautions et garanties	25 905	26 415
Engagements de rachats de titres de SCI et de biens immobiliers	-	-
Locations	139	170
Total Engagements donnés	**73 361**	**81 991**

5.2.6.2. Montant des engagements financiers reçus

En milliers d'euros	31/12/2025	31/12/2024
Garanties financières (1)	22 106	2 567
Autorisations de découvert bancaire non utlisé	2 500	4 500
Caution emprunt PGE	-	-
Total Engagements reçus	**24 606**	**7 067**

(1) Détail variation garanties financières sur la période :

En milliers d'euros	GFA en cours au 01/01/2025	GFA nouvelle	GFA cloturées	GFA en cours au 31/12/2025
Garantie Financière Achèvement "Op. Pierre de lune"	2 567	-	-	2 567
Garantie Financière Achèvement "Op. Kaloupilé Tr2"	-	11 515	-	11 515
Garantie Financière Achèvement "Op. Coutil"	-	8 024	-	8 024
Total GFA	**2 567**	**19 539**	**-**	**22 106**

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 2025	Nominal	en % du nominal
	Notionnel	Taux fixe	Date de début	Date de fin	Type			
Swap taux fixe EUR6M	5,3 M€	-0,30%	31/01/2021	31/01/2030	Couverture	0,3 M€	10,0 M€	2,8%
Swap taux fixe EUR3M	8,7 M€	1,37%	29/01/2017	29/07/2030	Couverture	0,2 M€	23,7 M€	0,8%
Swap taux fixe EUR3M	1,2 M€	1,45%	21/08/2015	23/08/2027	Couverture	0,0 M€	8,4 M€	0,1%
Swap taux fixe EUR3M	1,3 M€	1,42%	17/07/2017	18/04/2028	Couverture	0,0 M€	4,7 M€	0,2%
Swap taux fixe EUR3M	2,7 M€	1,11%	28/02/2017	30/08/2030	Couverture	0,1 M€	7,5 M€	1,0%
Swap taux fixe EUR3M	1,3 M€	0,99%	19/04/2016	21/12/2030	Couverture	0,0 M€	3,4 M€	1,3%
Total	**20,5 M€**					**0,6 M€**	**57,6 M€**	**1,0%**

La valeur de marché de ce portefeuille dans la Société est estimée à 0,6 M€.

5.2.6.4. Informations en matière de crédit-bail

Néant.

5.2.6.5. Engagements pris en matière de pensions, retraites et assimilés

Les engagements relatifs aux indemnités de fin de carrière à verser lors du départ à la retraite des salariés ont été valorisés à hauteur de 132 K€.

Cette valorisation a été effectuée sur la base :

- D'évaluations actuarielles (taux d'actualisation de 3,96% tenant compte de l'inflation),
- D'hypothèses de mortalité (source INSEE),
- D'hypothèses de rotation du personnel,
- D'un départ à la retraite à 67 ans.

5.2.6.6. Transactions avec les parties liées

Néant.

5.2.6.7. Accroissement et allégement 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 ____ 121 K€

(Frais d'acquisition des parts sociales (Le Verger)

Allègements :

- Déficits ordinaires ____ 0 K€
- Engagements de retraite ____ 34 K€
- Contribution de solidarité ____ 2 K€
- Provisions non déductibles ____ 232 K€

Filiales et participations

Société	Siret	Capital social	Autres Capitaux propres	% détenu	Participations (K€)			Chiffre d'affaires HT	Résultat net comptable	Prêts et avances consentis	Cautions et avals donnés	Date de clôture de l'exercice
		(K€)	*(K€)*		*Brutes*	*Prov*	*Nettes*	*(K€)*	*(K€)*	*(K€)*	*(K€)*	
SAS CBo Property	478 422 008 00013	40	151	100	40	-	40	1 217	8	2 470	-	31/12/2025
SAS CBo Gestion Immobilière	478 865 447 00013	50	257	100	50	-	50	1 994	(479)	(343)	-	31/12/2025
SAS CBo Expansion	519 579 312 00017	10	138	100	10	-	10	-	(16)	214	-	31/12/2025
SAS CBo Développement	524 758 885 00015	120	194	100	120	-	120	-	(233)	4 815	-	31/12/2025
SAS Réunion Maintenance Travaux	813 482 049 00018	10	(104)	100	10	10	-	-	(0)	96	-	31/12/2025
SAS Lizine	822 414 157 00013	14	89	100	1 390	1 390	-	924	(20)	193	-	31/12/2025
SAS Beauséjour Complexe Sportif	821 975 323 00014	8	(133)	60	480	480	-	605	(66)	368	-	31/12/2025
SAS CBo Mayotte	880 572 250 00012	1	(325)	100	1	1	-	1 354	(943)	6 278	-	31/12/2025
SAS Jardin d'Eden	353 859 696 00024	3	229	60	191	-	191	769	156	45	-	31/12/2025
SARL Mahoré	814 645 776 00018	1	361	99	1	-	1	1 227	490	586	5 716	31/12/2025
SAS BBCC	479 519 266 00023	40	630	60	2 109	-	2 109	3 389	335	214	-	31/12/2025
SAS Galabé	943 734 178 00016	1	-	100	1	1	-	-	(6)	3 089	-	31/12/2025
SAS Kaz Vacoa	945 175 834 00015	1	-	100	1	1	-	-	(4)	-	-	31/12/2025
SAS FUNDI	992 353 292 00012	1	-	100	1	-	1	-	-	25	-	31/12/2025
SAS AFYA	992 353 052 00010	1	-	100	1	-	1	-	-	-	-	31/12/2025
SAS Karé de Léperon	993 165 729 00019	1	-	100	1	-	1	-	-	105	-	31/12/2025
SAS Terre australes	535 374 615 00016	-	-	16	-	-	-	-	-	-	-	NC
SAS La Cité Dirigeant	830 732 368 00014	-	-	-	2	2	-	-	-	-	-	NC
SAS Luce pei	938 709 474 00010	-	-	40	40	-	40	-	-	-	-	NC
SCI Ateliers les Figuiers	452 453 772 00017	1	509	100	1	-	1	151	63	45	-	31/12/2025
SCI Le Verger	485 003 099 00010	4 004	(396)	100	3 985	241	3 744	-	136	(3 665)		31/12/2025
SCI Cour de La Mare	450 214 820 00018	2 200	494	100	3 588	-	3 588	754	567	(2 657)	1 323	31/12/2025
SCI Cour Savanna	479 408 759 00013	6 300	591	100	7 249	-	7 249	2 100	976	(8 160)	5 696	31/12/2025
SCI Le Tamarinier	492 709 522 00014	1	348	99	1	-	1	424	165	(50)	1 730	31/12/2025
SCI Le Tarmac	492 687 199 00017	1	29	99	1	-	1	95	(19)	107	432	31/12/2025
SCI Lardy	492 772 462 00015	874	145	100	1 857	-	1 857	1 175	676	(1 033)	2 233	31/12/2025
SCI Kerveguen	498 793 298 00015	1	2 354	50	1	-	1	983	611		626	31/12/2025
SCI Alambic	509 418 236 00011	1	1 075	99	1	-	1	349	(107)	2 739	-	31/12/2025
SCI Leu Clair	514 919 085 00010	1	2 823	99	1	-	1	3 666	1 752	8 054	8 214	31/12/2025
SCI Leu Boutik	514 949 528 00012	1	203	99	1	-	1	1 558	579	7 926	3 764	31/12/2025
SCI Désiré Mahy	523 680 080 00018	1	(557)	99	1	-	1	1 738	106	1 921	2 283	31/12/2025
SCI A.I.	450 878 764 00023	2	541	99	2	-	2	1 440	676	1 292	9 971	31/12/2025
SCI Grand Sud Sauvage développement	820 529 394 00018	100	6 320	50	50	-	50	6 175	1 852	2 203	30 814	31/12/2025
SCI Montesourire	841 648 348 00016	1	(76)	99	1	1	-	32	45	358	-	31/12/2025
SCI Joker	840 701 445 00016	1	(1 005)	99	1	1	-	416	(114)	3 952	-	31/12/2025

Société	Siret	Capital social	Autres Capitaux propres	% détenu	Participations (K€)			Chiffre d'affaires HT	Résultat net comptable	Prêts et avances consentis	Cautions et avals donnés	Date de clôture de l'exercice
		(K€)	(K€)		Brutes	Prov	Nettes	(K€)	(K€)	(K€)	(K€)	
SCI Roquefeuil	514 194 174 00017	1	184	99	1	-	1	214	35	1 334	-	31/12/2025
SCI Equinoxe	840 721 443 00025	1	(2 463)	99	1	1	-	853	(1 048)	6 438	5 805	31/12/2025
SCI Solstice	840 699 391 00016	1	(656)	99	1	1	-	-	(8)	1 273	-	31/12/2025
SCI Relais	840 697 478 00013	1	(132)	99	1	1	-	67	(15)	178	-	31/12/2025
SCI VSJ	840 721 500 00014	1	-	99	1	1	-	-	(686)	3 368	8 500	31/12/2025
SCI Savanna Boutik	840 690 879 00019	1	-	99	1	-	1	-	-	(1)	-	31/12/2025
SCI Kiwano	888 910 445 00012	1	(127)	99	1	-	1	2 356	31	4 301	14 540	31/12/2025
SCI Marashi	888 910 478 00013	1	(61)	99	1	1	-	-	(7)	647	-	31/12/2025
SCI Mumanga	888 910 486 00016	1	(561)	99	1	1	-	220	215	1 096	1 719	31/12/2025
SCI Mura	898 422 936 00010	1	(57)	99	1	-	1	528	289	948	3 750	31/12/2025
SCI Lemur	898 421 557 00015	1	(2)	99	1	1	-	-	(1)	(1)	-	31/12/2025
SCI Mulima	903 047 207 00019	1	(14)	99	1	1	-	-	(7)	1 586	-	31/12/2025
SCI Nyora	532 004 629 00012	1	(475)	99	1	1	-	-	(28)	517	-	31/12/2025
SCI Jumba	903 045 672 00016	1	(1)	99	1	1	-	-	(1)	(1)	-	31/12/2025
SCI Kofia	898 422 589 00017	1	(2)	99	1	1	-	-	(1)	(1)	-	31/12/2025
SCI Zevi	912 765 492 00018	1	-	99	1	-	1	-	(0)	-	-	31/12/2025
SCI Vacoa	912 765 567 00017	1	-	99	1	-	1	-	-	(1)	-	31/12/2025
SCI Foncière Katsura	841 648 405 00014	2	116	50	1	-	1	2 432	497	-	2 197	31/12/2025
SNC Amarante	882 549 736 00016	1	-	99	1	-	1	-	-	(1)	-	31/12/2025
SNC Pitaya	882 550 015 00011	1	-	99	1	-	1	-	-	(1)	-	31/12/2025
SNC Lotissement du Golf	488 858 663 00013	1	315	99	1	-	1	286	53	431	-	31/12/2025
SNC Hermione	502 186 901 00018	2 755	66	100	-	-	-	-	84	(2 899)	-	31/12/2025
SNC Mapou	321 327 280 00020	504	-	34	1 314	-	1 314	-	(1)	755	-	31/12/2025
SCCV Jardins d'Ugo	750 913 451 00019	1	(6 269)	99	1	1	-	206	(317)	7 618	-	31/12/2025
SCCV Héraclès	822 624 938 00012	1	43	100	22	-	22	-	-	(40)	-	31/12/2025
SCCV Zamba	918 179 987 00014	1	530	99	1	-	1	-	(1)	(118)	-	31/12/2025
SCCV Aloé	915 170 567 00019	1	-	99	1	-	1	-	(0)	5	-	31/12/2025
SCCV Garden	915 170 575 00012	1	76	99	1	-	1	16 973	1 863	(1 057)	-	31/12/2025
SCCV Macra	915 368 468 00012	1	8	99	1	-	1	-	80	1 569	-	31/12/2025
Total					**22 662**	**2 140**	**20 411**			**69 131**	**109 312**	

Le montant des dividendes versés par les filiales est de 9,7 M€ en 2025.

5.2.6.8. Liste des entités nouvelles

Création de sociétés détenues à 100% par CBo Territoria :

- SAS Galabé
- SAS Kaz Vacoa
- SAS Fundi
- SAS Afya
- SAS Karé Léperon.

5.2.6.9. Tableau de passage compte de résultat 2024

En milliers d'euros	Publié 2024	Transfert	2024 nouveau format
Produits d'exploitation			
Ventes de marchandises	-	-	-
Production vendue biens	-	-	-
Production vendue services	-	-	-
Montant net du chiffre d'affaires	-	-	-
Production stockée	-	-	-
Production immobilisée	-	-	-
Subventions d'exploitation	-	-	-
Reprises sur provisions et amort., Transferts de charges *79100000 Transfert charges exploitations*	*811*	*(811)*	-
Produits des cessions d'immobilisations incorporelles et corporelles *75710000 PCEA Immobilisations incorporelles & corporelles cédées*	-	*809*	*809*
Autres produits *75870030 Produits exceptionnels-indemn. d'assurances*	-	*106*	*106*
Total I / Produits d'exploitation	**811**	**104**	**915**
Charges d'exploitation			
Achats de matières premières et autres appro.	-	-	-
Variation de stocks	-	-	-
Autres achats et charges externes	-	-	-
Impôts, taxes et versements assimilés	-	-	-
Salaires et traitements *64930000 Remboursement charges personnels*	-	*(811)*	*(811)*
Charges sociales	-	-	-
Dotations aux amortissements et provisions	-	-	-
sur immobilisations - dot. aux provisions *68120000 DA - Charges à répartir*	*220*	*(220)*	-
sur immobilisations - dot. aux provisions	-	-	-
sur actifs circulants - dot. aux provisions	-	-	-
Provisions pour risques et charges - dotations	-	-	-
Valeurs comptables des immobilisations incorporelles et corporelles cédées *65710000 VNC IMMOBILISATIONS INCORPORELLES & CORPORELLES CEDEES*	-	*562*	*562*
Autres charges	-	-	-
Total II / Charges d'exploitation	**220**	**(468)**	**(249)**
RÉSULTAT D'EXPLOITATION (I - II)	**592**	**572**	**1164**
Produits financiers			
De participations	-	-	-
D'autres valeurs mobilières et créances	-	-	-
Autres intérêts et produits assimilés	-	-	-
Reprises de provisions et transferts de charges *79630000 Transfert charges financières*	*332*	*(332)*	-
Différence positive de change	-	-	-
Produits des cessions d'immobilisations financières *76710000 produits des cessions d'immobilisations financières*	-	*25 235*	*25 235*
Produits nets sur cessions de VMP	-	-	-
Total V / Produits financiers	**332**	**24 903**	**25 235**

En milliers d'euros	Publié 2024	Transfert	2024 nouveau format
Charges financières			
Dotations aux amort. et aux provisions			
68620000 DA - Charges financières à répartir	-	*220*	*2220*
Intérêts et charges assimilées			
66900000 Autres charges financières	-	*(332)*	*(332)*
Différences négatives de change	-	-	-
Valeurs comptables des immobilisations financières cédées			
66710000 VNC des cessions d'immobilisations financières	-	*23 800*	*23 800*
Charges nettes sur cessions de VMP	-	-	-
Total VI / Charges financières	**-**	**23 688**	**23 688**
RÉSULTAT FINANCIER (V - VI)	**332**	**1 215**	**1 547**
RÉSULTAT COURANT AVANT IMPOTS (I - II + III - IV + V - VI)	**923**	**1 787**	**2 711**
Produits exceptionnels			
Sur opérations de gestion			
77180030 Autres Produits Exceptionnels	*106*	*(106)*	-
Sur opération en capital			
77520000 PCEA Immo. corporelles	*3*	*(3)*	-
77530000 PCEA Immeubles de placement	*706*	*(706)*	-
77540000 PCEA Terrains IP	*100*	*(100)*	-
77560000 PCEA Immo financières	*64*	*(64)*	-
77800000 Autres Produits exceptionnels	*25 171*	*(25 171)*	-
Reprises sur provisions et transferts de charges	-	-	-
Total VII / Produits exceptionnels	**26 150**	**(26 150)**	**-**
Charges exceptionnelles			
Sur opérations de gestion	-	-	-
Sur opérations en capital			
67520000 VNC EAC Immo. corporelles	*39*	*(39)*	-
67530000 VNC EAC Immeubles de placement	*520*	*(520)*	-
67540000 VNC EAC Terrains IP	*3*	*(3)*	-
67560000 VNC EAC Immo. financières	*23 800*	*(23 800)*	-
Dotations aux amort. et aux provisions	-	-	-
Total VIII / Charges exceptionnelles	**24 363**	**(24 363)**	**-**
RÉSULTAT EXCEPTIONNEL (VII - VIII)	**1 787**	**(1 787)**	**-**
Participation des salariés aux résultats (IX)	**-**	**-**	
Impôts sur les bénéfices (X)	**-**	**-**	**-**
Total des produits (I + III + V + VII)	**27 2935**	**(1 143)**	**26 150**
Total des charges (II + IV + VI + VIII + IX + X)	**24 582**	**(1 143)**	**23 439**
RÉSULTAT NET DE L'EXERCICE	**2 711**	**0**	**2 711**

5.2.6.10. Evènements postérieurs à la clôture

Le Conseil d'administration, réuni le 8 janvier 2026, a décidé l'annulation de 1.047.394 actions ordinaires auto-détenues, représentant 2,87% du capital social, dans le cadre de l'autorisation donnée par l'Assemblée générale des actionnaires du 30 avril 2025.

Au 16 janvier 2026, le capital social s'élève à 46 860 000 euros, divisé en 35.500.000 actions de 1,32 euro de nominal.

Dans le cadre de l'autorisation consentie par l'Assemblée générale du 2 mai 2024, le Conseil d'administration a décidé lors de sa séance du 8 janvier 2026 l'attribution d'un nombre total de 159 000 actions gratuites à 36 salariés. Au début de l'année 2026, le conflit au Moyen-Orient a ravivé certaines tensions géopolitiques et créé un climat économique plus incertain, notamment via la volatilité des prix de l'énergie et la perturbation de certaines routes maritimes internationales. À ce stade, aucun impact significatif n'a été observé sur les activités de la société, mais CBo Territoria demeure vigilante quant aux éventuels effets sur l'inflation et les coûts de construction.

Le 3 mars 2026 est entrée en vigueur la loi de programmation pour la refondation de Mayotte, instaurant pour 5 ans un régime d'exonération fiscale renforcée. Cet événement, intervenu après la clôture du 31 décembre 2025, ne remet pas en cause les comptes arrêtés à cette date. Les effets attendus sur l'imposition des résultats 2025 sont non significatifs et seront pris en compte lors de l'exercice 2026.