CBo Territoria

Société Anonyme

Cour de l'Usine – La Mare
97438 Sainte-Marie
La Réunion

Rapport des commissaires aux comptes sur les comptes consolidés

Exercice clos le 31 décembre 2025

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 € 2 201 424
572 028 041 R.C.S. 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 consolidés

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 consolidés 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 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 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.

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.

Evaluation à la juste valeur des immeubles de placement Résidentiels et Tertiaires (cf. notes 4.2.2.3, 4.2.2.4, 4.2.6.3 et 4.2.7.6 de l'annexe aux comptes consolidés)

Risque identifié

Au 31 décembre 2025, le portefeuille d'immeubles de placement du groupe s'élève à 353 952 milliers d'euros (incluant 8 793 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 + 758 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 311 161 milliers d'euros incluant 8 793 milliers d'euros d'actifs disponibles à la vente.

Comme indiqué dans les notes 4.2.2.3 et 4.2.2.4 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 externe. 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 la Réunion et Mayotte.

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 2024, en les confrontant à notre compréhension du marché immobilier de la Réunion et de Mayotte, 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 l'expert externe.

Nous avons également apprécié le caractère approprié des informations relatives aux immeubles de placement figurant dans l'annexe aux comptes consolidés.

Evaluation du chiffre d'affaires, de la marge opérationnelle de l'activité de promotion immeubles bâtis et des stocks immobiliers (cf. notes 4.2.2.3, 4.2.2.4, 4.2.5, 4.2.6.7 et 4.2.7.1 de l'annexe aux comptes consolidés)

Risque identifié

Au 31 décembre 2025, le chiffre d'affaires de l'activité de promotion s'élève à 24 891 milliers d'euros dont 16 833 milliers d'euros pour les immeubles bâtis. La marge opérationnelle globale de l'activité promotion s'est élevée à 3 803 milliers d'euros. A cette date, les stocks de promotion immeubles bâtis sont inscrits au bilan pour un montant net de dépréciations de 6 756 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 et 4.2.2.4 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 la note 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 rationnalisé 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 Président 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.

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 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 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.

A Saint-Denis-de-La-Réunion et Paris-La Défense, le 3 avril 2026

Les commissaires aux comptes

EXA	Deloitte & Associés
Vincent Tessier	Sylvain Durafour

4.1. États financiers consolidés

4.1.1. État de la situation financière consolidée

Actif

En milliers d'euros	*Notes*	31/12/2025	31/12/2024
ACTIFS NON COURANTS			
Immobilisations incorporelles	4.2.6.1	66	125
Immobilisations corporelles	4.2.6.2	5 391	5 999
Immeubles de Placement	4.2.6.3	345 159	339 338
Participation dans les entreprises associées et co-entreprises	4.2.6.4	18 058	15 913
Actifs financiers	4.2.6.5	11 946	12 639
Total Actifs non courants (I)		**380 620**	**374 016**
ACTIFS COURANTS			
Immeubles de Placement destinés à la vente	4.2.6.6	8 793	1 102
Stocks et en-cours	4.2.6.7	51 336	54 600
Clients et autres créances	4.2.6.8	20 851	17 243
Créances d'impôt	4.2.8.2	2 942	72
Trésorerie et équivalents de trésorerie	4.2.6.9	16 242	27 639
Total Actifs courants (II)		**100 165**	**100 656**
TOTAL ACTIF (I) + (II)		**480 784**	**474 672**

Passif

En milliers d'euros	*Notes*	31/12/2025	31/12/2024
CAPITAUX PROPRES CONSOLIDÉS			
Capital	4.2.6.10	48 243	48 243
Primes liées au capital	4.2.6.10	26 686	26 686
Réserves consolidées	4.2.6.10	160 998	156 061
Résultat consolidé	4.2.6.10	17 203	14 565
Capitaux propres (Part du Groupe) (A)		**253 129**	**245 555**
Réserves des participations ne donnant pas de contrôle		-	-
Résultat des participations ne donnant pas de contrôle		-	-
Intérêts des participations ne donnant pas de contrôle (B)		**-**	**-**
Capitaux propres consolidés (A + B)		**253 129**	**245 555**
PASSIFS NON COURANTS			
Dettes financières dont ORNANE (part à plus d'un an)	4.2.6.12	135 107	145 762
Provisions non courantes	4.2.6.11	2 142	1 828
Impôts différés passifs	4.2.8.2	40 307	37 851
Autres passifs long terme		-	-
Total Passifs non courants (I)		**177 557**	**185 441**
PASSIFS COURANTS			
Dettes financières (part à moins d'un an)	4.2.6.12	24 710	19 628
Fournisseurs et autres dettes	4.2.6.13	25 332	21 377
Dettes d'impôt	4.2.8.2	56	2 671
Total Passifs courants (II)		**50 099**	**43 676**
TOTAL DES PASSIFS (I) + (II)		**227 655**	**229 117**
TOTAL PASSIF		**480 784**	**474 672**

4.1.2. Compte de résultat consolidé

En milliers d'euros	Notes	2025	2024
Loyers		26 928	26 578
Ventes en promotion immobilière		24 891	38 465
Produits des activités annexes		1 474	1 552
REVENUS	4.2.7.1	**53 294**	**66 595**
Production immobilisée		122	158
Variation des stocks d'en-cours et produits finis		(2 336)	(6 064)
Total Produits des activités courantes		**51 079**	**60 688**
Achats		(17 446)	(24 865)
Charges externes		(3 689)	(3 833)
Charges de personnel	4.2.7.2	(4 843)	(4 603)
Impôts et taxes	4.2.7.3	(1 227)	(1 253)
Dotations aux amortissements et provisions	4.2.7.4	(408)	(2 797)
Autres produits d'exploitation		1 804	1 298
Autres charges d'exploitation		(2 018)	(461)
RÉSULTAT DES ACTIVITÉS		**23 252**	**24 174**
Résultat sur cessions d'immeubles de placement	4.2.7.5	97	160
Solde net des ajustements de juste valeur	4.2.7.6	758	(2 744)
Autres charges et produits opérationnels	4.2.7.7	8	(41)
RÉSULTAT OPÉRATIONNEL		**24 115**	**21 550**
Résultat des sociétés mises en équivalence		2 478	2 153
RÉSULTAT OPÉRATIONNEL APRÈS RÉSULTAT DES SOCIÉTÉS MISES EN ÉQUIVALENCE		**26 593**	**23 703**
Produits de trésorerie et équivalents de trésorerie	4.2.7.8	890	1 467
Coût de l'endettement financier brut	4.2.7.8	(5 096)	(5 822)
COÛT DE L'ENDETTEMENT FINANCIER NET	4.2.7.8	**(4 206)**	**(4 355)**
Autres produits et charges financiers	4.2.7.9	82	109
RÉSULTAT AVANT IMPÔTS		**22 469**	**19 457**
Impôts sur les résultats	4.2.8.1, 4.2.8.3	(5 266)	(4 892)
RÉSULTAT NET		**17 203**	**14 565**
Participations ne donnant pas le contrôle		–	–
RÉSULTAT NET (PART DU GROUPE)		**17 203**	**14 565**
Résultat par action (en euros)	4.2.7.10	**0,49**	**0,41**
Résultat dilué par action (en euros)	4.2.7.10	**0,46**	**0,38**

4.1.3. État du résultat global

En milliers d'euros		2025	2024
RÉSULTAT NET TOTAL		**17 203**	**14 565**
Juste valeur des instruments financiers	4.2.6.12	(428)	(922)
dont éléments recyclables		*(428)*	*(922)*
Impôts différés sur Juste valeur des instruments financiers		110	238
dont éléments recyclables		*110*	*238*
RÉSULTAT NET GLOBAL		**16 886**	**13 881**
dont Quote-part du Groupe		16 886	13 881
dont Quote-part revenant aux participations ne donnant pas de contrôle		–	–

4.1.4. Tableau des flux de trésorerie

En milliers d'euros	Notes	2025	2024
Résultat net total consolidé		**17 203**	**14 565**
Ajustements :			
Elim. du résultat des sociétés mises en équivalence		(2 478)	(2 153)
Elim. des dividendes des sociétés mises en équivalence		323	54
Elim. des amortissements et provisions		1 185	2 220
Elim. des profits / pertes de réévaluation (juste valeur) sur Immeubles de Placement	4.2.7.6	(758)	2 744
Elim. des profits / pertes de réévaluation (juste valeur) autres		–	-
Elim. des autres éléments sans incidence sur la trésorerie		–	-
Elim. de l'impact des stock-options et assimilés		108	168
Elim. des résultats de cession, des pertes et profits de dilution		(105)	(183)
Elim. des produits de dividendes		–	-
Capacité d'autofinancement		**15 477**	**17 415**
Elim. de la charge (produit) d'impôts sur les résultats	4.2.8.1	5 266	4 892
Elim. du coût de l'endettement financier brut	4.2.7.8	5 096	5 822
Capacité d'autofinancement avant coût de l'endettement financier net et impôt		**25 839**	**28 128**
Incidence de la variation du BFR	4.2.9.1	3 053	2 709
Impôts payés		(8 190)	(772)
Flux de trésorerie liés aux activités opérationnelles		**20 702**	**30 065**
Acquisition d'Immeubles de Placement		(13 466)	(4 030)
Acquisition d'immobilisations corporelles et incorporelles		(164)	(1 249)
Variation des dettes et créances sur immobilisations		78	(2 115)
Acquisition d'actifs financiers		–	-
Variation des prêts, avances et autres actifs financiers		(1 850)	(1 039)
Cession d'immobilisations corporelles et incorporelles		1 971	67
Cession d'Immeubles de Placement		1 339	2 097
Variation de périmètre		–	(22)
Flux de trésorerie liés aux activités d'investissement		**(12 093)**	**(6 291)**
Augmentation de capital	4.2.6.10	–	-
Apports en capital des minoritaires / Filiales		–	-
Mobilisation d'emprunts moyen - long terme	4.2.6.12	13 759	8 109
Remboursement d'emprunts moyen - long terme	4.2.6.12	(19 098)	(22 139)
Variation des crédits d'accompagnement sur op. en Promotion	4.2.6.12	–	-
Variation des dépôts et cautionnements	4.2.6.12	(246)	279
Rachat d'actions propres		(995)	(2 199)
Intérêts financiers nets versés	4.2.7.8	(5 096)	(6 277)
Dividendes payés aux actionnaires du Groupe	4.2.6.10	(8 428)	(8 611)
Dividendes payés aux minoritaires		–	-
Autres flux liés aux opérations de financement		–	-
Flux de trésorerie liés aux activités de financement		**(20 104)**	**(30 838)**
Variation de la trésorerie		**(11 496)**	**(7 064)**
Trésorerie d'ouverture	4.2.6.9	**27 638**	**34 701**
Trésorerie de clôture	4.2.6.9	**16 142**	**27 638**

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 31/12/2023	**48 243**	**26 686**	**(2 712)**	**169 604**	**193 577**	**241 818**	**22**	**241 840**
Résultat net de l'exercice	-	-	-	14 565	14 565	14 565	-	14 565
Autres éléments du résultat global	-	-	-	(684)	(684)	(684)	-	(684)
Résultat global de la période	**-**	**-**	**-**	**13 881**	**13 881**	**13 881**	**-**	**13 881**
Distributions	-	-	-	(8 609)	(8 609)	(8 609)	-	(8 609)
Actions gratuites / Stock Options	-	-	-	168	168	168	-	168
Actions Propres	-	-	-	(2 199)	(2 199)	(2 199)	-	(2 199)
Autres mouvements*	-	-	-	495	495	495	(22)	473
Situation au 31/12/2024	**48 243**	**26 686**	**(2 712)**	**173 341**	**197 314**	**245 555**	**-**	**245 555**

*Les Autres mouvements correspondent au transfert d'actifs du coworking en immeuble d'exploitation vers les immeubles de placement.

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 31/12/2024	**48 243**	**26 686**	**(2 712)**	**173 341**	**197 314**	**245 555**	**-**	**245 555**
Résultat net de l'exercice	-	-	-	17 203	17 203	17 203	-	17 203
Autres éléments du résultat global	-	-	-	(317)	(317)	(317)	-	(317)
Résultat global de la période	**-**	**-**	**-**	**16 886**	**16 886**	**16 886**	**-**	**16 886**
Distributions	-	-	-	(8 439)	(8 439)	(8 439)	-	(8 439)
Actions gratuites / Stock Options	-	-	-	108	108	108	-	108
Actions Propres	-	-	-	(995)	(995)	(995)	-	(995)
Autres mouvements	-	-	-	15	15	15	-	15
Situation au 31/12/2025	**48 243**	**26 686**	**(2 712)**	**180 915**	**204 889**	**253 129**	**-**	**253 129**

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 plus 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

• Activité Foncière

La Foncière a bénéficié de l'effet année pleine de la livraison des bureaux de France Travail à Mayotte en juillet 2024, compensé partiellement par l'effet des cessions de logements réalisées en 2024 et 2025. 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,

• Activité Promotion

L'activité Promotion ressort en retrait, du fait de la concentration désormais sur les seules ventes en bloc et les parcelles à bâtir. 2025 n'a pas enregistré de chiffre d'affaires au détail contrairement à 2024 qui bénéficiait des derniers chiffres d'affaires à l'avancement liés à la fin des chantiers. Au-delà du ralentissement constaté sur les parcelles, le recul sur les ventes en bloc correspond au cadencement des opérations, alors même que le chiffre d'affaires acté en 2025 est en progression de 28% par rapport à 2024.

• Foncier

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.

• 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 8,6 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 11 juin 2025.

• Actions Propres

En 2025 le Groupe a procédé à des rachats d'actions. À fin 2025, le nombre d'actions auto-détenues est de 1 515 523, contre 1 244 050 au 31 décembre 2024.

• Périmètre

Liquidation de la SCI Boréales.

Fusion simplifiée de la SAS SRET dans CBo Territoria SA avec effet au 1er janvier 2025.

Création de 5 SAS : Afya, Fundi, Galabé, Karé Léperon et Kaz Vacoa.

4.2.2. Principes et méthodes comptables

La société consolidante et toutes les sociétés consolidées du Groupe ont réalisé une clôture au 31 décembre 2025.

Les comptes consolidés annuels du Groupe au 31 décembre 2025 ont été arrêtés par le Conseil d'administration du 2 mars 2026.

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 2025 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 2025 sont identiques à ceux utilisés pour les comptes consolidés de l'exercice clos le 31 décembre 2024.

Les nouvelles normes, amendements et interprétations entrées en vigueur au 1er janvier 2025 n'ont pas eu d'impact significatif sur les états financiers. Le Groupe n'a pas adopté par anticipation de nouvelles normes, amendements ou interprétations qui n'étaient pas encore en vigueur à cette même date.

Normes, interprétations et amendements adoptés par l'Union Européenne et dont l'application est obligatoire au 1er janvier 2025

Les normes, interprétations et amendements applicables, de façon obligatoire, à compter du 1er janvier 2025 sont sans impact significatif sur les comptes consolidés au 31 décembre 2025. Elles concernent principalement :

• Amendement à IAS 21 – Absence de convertibilité.

Cet amendement vise à clarifier le traitement des transactions en monnaies étrangères en l'absence de convertibilité

Normes, amendements et interprétations publiés par l'IASB et adoptés par l'Union Européenne mais non applicables au 1er janvier 2025 :

Le Groupe n'a anticipé aucune des nouvelles normes, interprétations et amendements mentionnées ci-après qui pourraient le concerner et dont l'application n'est pas obligatoire au 1er janvier 2025 :

- Amendements IFRS 7 et IFRS 9 « Classement et évaluation des instruments financiers » : ces amendements précisent que les actifs et passifs financiers doivent être comptabilisés ou décomptabilisés en date de règlement. Cependant, il est possible de décomptabiliser certains passifs financiers s'ils ont été réglés à l'aide d'un virement électronique et si certains critères visant à s'assurer que l'entité n'a plus de contrôle sur le cash sont respectés ;
- Amendements IFRS 7 et IFRS 9 « Contrats d'achat d'électricité renouvelable » : Ces amendements concernent :
  - les modalités d'application de l'exemption « own-use » aux contrats Power Purchase Agreement (PPA) ;
  - les conditions d'application de la comptabilité de couverture pour Virtual PPA ;
  - les informations à fournir en annexe.

Le Groupe n'anticipe pas d'impact au titre de ces amendements qui entreront en vigueur pour les exercices ouverts à partir du 1er janvier 2026.

- Amendements IAS 21 « Conversion dans une devise de présentation hyperinflationniste » : Ces amendements visent à améliorer la qualité de l'information financière dans un contexte d'hyperinflation.

Ces amendements sont sans impact sur le Groupe.

Normes, amendements et interprétations publiés par l'IASB et non encore adoptés par l'Union Européenne :

IFRS 18 « Présentation et informations à fournir dans les états financiers ». Cette norme est destinée à remplacer la norme IAS 1 sur la présentation des états financiers et à amender, principalement, les normes IAS 7 « Tableau des flux de trésorerie » et IAS 8 « Méthodes comptables, changements d'estimations comptables et erreurs ».

Cette norme vise à :

- accroître la comparabilité du compte de résultat en définissant des principes relatifs à sa structure et à son contenu notamment au travers de trois nouvelles catégories de charges et de produits qui complètent les catégories « Impôts » et « Activités abandonnées » déjà existantes : « Opérationnelle », « Investissement » et « Financement » ;
- améliorer la transparence dans l'utilisation de certains indicateurs alternatifs de performance en lien avec le compte de résultat ;
- accentuer la pertinence des informations communiquées en renforçant les exigences en matière de regroupement ou de détail de l'information communiquée dans les états primaires et les notes annexes.

La norme IFRS 18, sous réserve de son adoption par l'Union européenne, sera applicable à tous les exercices ouverts à compter du 1er janvier 2027 avec une application rétrospective. L'analyse des impacts de cette nouvelle norme sur les indicateurs de performance, la présentation des états financiers consolidés et les systèmes d'information comptable du Groupe est en cours.

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 influer sur le montant de ces rendements.

Pour déterminer si une situation de contrôle existe, le Groupe prend en considération tous les faits et circonstances pertinents pour évaluer son contrôle sur l'entité en question, comme les droits découlant d'accords contractuels ou les droits de vote potentiels détenus par le Groupe si ces derniers sont substantiels.

Les filiales sont consolidées par intégration globale à compter de la date à laquelle un contrôle est exercé par le Groupe. Elles sont déconsolidées à compter de la date à laquelle le contrôle cesse d'être exercé.

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 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, au 30 juin et au 31 décembre, 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.

Distinction Immeubles de Placement / Stocks

Lorsque la destination d'un projet ou opération immobilière est précisée ou modifiée (principales autorisations administratives obtenues et décision prise par le Comité d'investissement), des reclassements sont comptabilisés :

- dans le cas d'un projet initialement comptabilisé en Immeubles de Placement qui sera finalement réalisé en Promotion immobilière, un reclassement en stocks est comptabilisé seulement lorsqu'il y a un changement d'utilisation matérialisé par un début d'aménagement ;
- dans le cas d'un projet initialement comptabilisé en stocks, le reclassement en Immeubles de Placement est comptabilisé lorsqu'un contrat de location simple prend effet.

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-après :

	Mode	Durée
Licences	Linéaire	3 ans
Logiciels	Linéaire	3 à 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. 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 la norme 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 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 (lorsque le Groupe n'a pas déterminé qu'il 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, habitat, commerces, logistique etc...) ;
- des terrains non bâtis, correspondent à des terrains agricoles et à des terrains nus (loués et non loués) ;
- des terrains en zone d'aménagement concerté (« ZAC »). La réalisation d'une ZAC s'étend sur plusieurs années ; elle se décompose en plusieurs phases et éventuellement en plusieurs tranches opérationnelles.

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 tous les 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 (comme définis au PLU – Plan Local d'Urbanisme) détenus par le Groupe.

Les méthodes utilisées par Guy Signon Conseils et Cushman & Wakefield sont conformes à la Charte de l'Expertise en évaluation immobilière.

Pour les immeubles bâtis loués :

La juste valeur des immeubles est estimée par les experts en utilisant principalement trois méthodologies : la méthode des flux de trésorerie actualisés, la méthode par le rendement, et la méthode par comparaison.

Les experts appliquent ces méthodes de manière différente selon la nature des biens, en distinguant l'immobilier résidentiel de l'immobilier tertiaire.

Pour l'immobilier tertiaire (actifs de bureaux, commerciaux et logistiques), les experts privilégient les méthodes par le revenu, c'est-à-dire la méthode par le rendement et la méthode des flux de trésorerie actualisés. Ces méthodes sont couramment utilisées pour ce type d'actifs et sont recoupées avec des paramètres comparables observés sur le marché, notamment les taux de rendement, les taux d'actualisation, et les valeurs locatives. Dans le contexte spécifique de l'île de La Réunion et de Mayotte, où le nombre de transactions est limité, les résultats obtenus sont également recoupés avec le taux de rendement initial et les valeurs de marché constatées.

Les experts ont eu accès à toutes les informations nécessaires à la valorisation des actifs, notamment les états locatifs des actifs, comprenant les données sur la vacance, les dates de prochaine option de sortie, la date d'échéance, les aménagements de loyers, les investissements nécessaires.Les experts établissent de manière indépendante leurs estimations de cash-flows actuels et futurs et appliquent des facteurs de risque soit sur les cash-flows, soit sur les taux de rendement, d'actualisation ou de sortie utilisés pour calculer la valeur de sortie (en capitalisant le loyer de sortie). Dans la méthode par comparaison appliquée pour les immeubles d'habitation, une décote d'illiquidité pour les immeubles d'habitation, correspondant à une décote pour occupation et/ou pour vente en bloc, est prise en compte.

La juste valeur exclut les droits et frais de mutation.

Pour l'immobilier résidentiel, les experts s'appuient principalement sur la méthode par comparaison, bien qu'ils appliquent également la méthode par le rendement. La méthode par comparaison est particulièrement pertinente pour les immeubles résidentiels, compte tenu de la nature du marché.

Ils appliquent aussi des facteurs de risque, soit sur les cash-flows, soit sur les taux de rendement ou d'actualisation. La juste valeur exclut les droits et frais de mutation.

Pour les terrains en zone d'aménagement concerté (ZAC) :

Pour les opérations d'aménagement, la juste valeur est déterminée par la méthode dite du bilan promoteur, méthode corroborée le cas échéant par la méthode par comparaison.

La méthode du bilan promoteur, méthode parfois appelée également méthode de récupération foncière, du compte à rebours opérateur ou du bilan aménageur, est couramment utilisée pour estimer la valeur marchande de terrains à bâtir en milieu urbanisé.

Elle consiste à partir du prix prévisionnel de vente d'une opération projetée, à reconstituer les différents coûts grevant l'opération (coût de construction, frais financiers, honoraires, marge) pour parvenir en final, par soustraction, à la valeur du terrain ou de l'immeuble en question.

La détermination du (des) scénario(s) potentiel(s) est basée sur une étude préalable des règles d'urbanisme (POS, PLU...), ainsi que des axes de développement économique potentiel (analyse de l'environnement économique et sociologique).

La définition du prix de sortie du programme, doit s'appuyer, non seulement sur les références de transactions pour des biens comparables à ceux devant être réalisés, mais encore sur une analyse de l'offre et de la demande normalement prévisibles d'ici la date de commercialisation de l'opération projetée.

Pour les terrains agricoles :

La juste valeur des terrains agricoles est déterminée sur la base du barème SAFER.

Pour les terrains divers constructibles (hors ZAC) :

La juste valeur est estimée par la méthode par comparaison avec les données de marché lorsqu'aucun projet n'est encore identifié. Dès lors qu'un projet est envisagé, les experts appliquent la méthode dite du bilan promoteur, et procèdent à un recoupement du prix de vente par rapport au m² de surfaces de plancher qu'il est envisageable de réaliser.

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'Ile de la Réunion et de Mayotte.

Compte tenu de la complexité des évaluations des actifs immobiliers et de la nature de certaines données non observables publiquement (comme les hypothèses de taux de croissance de loyers ou les taux de capitalisation), 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

99% du patrimoine fait l'objet d'une expertise indépendante au 31 décembre 2025.

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, évalués au coût amorti.
- 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 clients locataires

Les créances locataires comprennent principalement les loyers, charges récupérables et indemnités facturés aux preneurs dans le cadre des baux, ainsi que les montants accessoires liés aux contrats de location. Elles sont comptabilisées au coût amorti et présentées pour leur valeur nominale diminuée d'une perte de valeur (compte de dépréciation) déterminée conformément à IFRS 9 – Instruments financiers.

Conformément à l'option « approche simplifiée » d'IFRS 9 applicable aux créances clients, le Groupe reconnaît des pertes de crédit attendues sur la durée de vie des créances locatives. Le mode d'estimation retenu n'est pas fondé sur des matrices statistiques génériques ; il repose sur une analyse au cas par cas de chaque locataire, complétée, le cas échéant, par une appréciation collective pour des ensembles homogènes de faibles montants.

L'estimation des pertes de crédit attendues repose sur des informations raisonnables et étayées, couvrant les données historiques, actuelles et prospectives. Elle prend notamment en compte :

- L'ancienneté des créances et les retards de paiement observés ;
- La situation financière du client, son historique de défaut et de recouvrement, les garanties disponibles et l'existence éventuelle de litiges ;
- Les facteurs susceptibles d'affecter sa capacité de paiement (contexte sectoriel, inflation, éléments macro-économiques) ;
- Pour les sites multi-locataires, le taux d'occupation et le profil de risque du site lorsque cela est pertinent.

Les dépréciations sont reconnues en résultat (autres produits et charges opérationnels) par la constatation d'une perte de valeur en contrepartie d'un compte d'ajustement de l'actif. Les créances sont passées en pertes lorsqu'il n'existe plus d'attente raisonnable de recouvrement (par exemple, clôture d'une procédure collective, insolvabilité avérée, départ irréversible du locataire sans actif ni garantie mobilisable). Les reprises de dépréciation sont comptabilisées lorsque les hypothèses de perte se trouvent révisées à la baisse ou que des encaissements sont intervenus.

Créances en Promotion immobilière

Les créances clients en Promotion Immobilière 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 Acquéreurs 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 éventuelles pertes de valeur.

Trésorerie et équivalents de trésorerie

La trésorerie comprend les liquidités en comptes courants bancaires, ainsi que les dépôts rémunérés répondant à la définition de Trésorerie et Equivalents de trésorerie conformément à la norme IAS 7.

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.

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. Les coûts des emprunts et financements liés aux opérations immobilières et relatifs à la période de construction, sont incorporés au coût de production de l'actif qualifié.

Obligation remboursable en numéraire et en actions nouvelles et existantes (ORNANE 2023)

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 1er juillet 2024).

Conformément à la norme IFRS 9, le Groupe a comptabilisé cette ORNANE de la façon suivante :

- Un « dérivé » a été extrait et enregistré pour un montant de 0,3 M€. Cette valeur initiale a été déterminée par AETHER, expert externe en valorisation d'instruments financiers, qui évalue à chaque clôture la juste valeur de cette composante. Au 31 décembre 2025, la juste valeur de la composante « dérivé » s'élève à 0,1 M€, la variation de juste valeur a été comptabilisée en résultat pour un montant de 10 K€.

- Une dette a été initialement comptabilisée pour un montant de 14,8 M€, qui correspond au nominal de 15,1 M€ diminué de la valeur initiale du dérivé de 0,3 M€. Au 31 décembre 2025, cette dette a été évaluée au coût amorti selon la méthode du taux d'intérêt effectif (TIE) conformément à la norme IFRS 9 et s'élève ainsi à 14,9 M€.

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 2025 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 3,96% tenant compte de l'inflation) ;
- D'hypothèses de mortalité (source INSEE) ;
- D'hypothèses de rotation du personnel ;
- D'un départ à la retraite à 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 2025, 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 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. En 2025, la charge comptabilisée est de 98,9 K€ sur un total de 310,8 K€.

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. En 2025, la charge comptabilisée est de 8,9 K€ sur les 26,6 K€ totaux.

Plan 2026 :

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 de mettre en œuvre 2 plans d'attributions portant sur 79 500 actions chacun à 36 salariés. Ces 2 plans sont soumis à des conditions de performance avant l'attribution définitive prévue le 20 mars 2028 pour le 1er plan et le 20 mars 2030 pour le 2nd. A compter de l'attribution définitive, les actions attribuées gratuitement seront soumises à une période de conservation fixée à un an, expirant respectivement le 19 mars 2029 et le 19 mars 2031.

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.

Revenus

Les revenus du Groupe comprennent trois natures :

- 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.

Les revenus sont comptabilisés, 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

Les revenus locatifs, y compris les droits d'entrée, provenant des contrats de location simple sont comptabilisés de façon linéaire sur la durée des contrats de location en cours, selon la norme IFRS 16.

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

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 du Groupe, ainsi que les effets sur les comptes consolidés apparaissent limités compte tenu de la typologie et de la qualité des actifs ainsi que 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'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 le coût d'une certification environnementale BREEAM (cas du centre commercial à Combani à Mayotte) et les coûts liés à la politique RSE (formation, coûts des ressources internes et externes mobilisées pour son élaboration et sa mise en œuvre).

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 relativement récents, la valorisation des actifs par les experts ne devrait pas être impactée.

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 62 sociétés dont 54 consolidées par intégration globale et 7 par mise en équivalence.

Sociétés	SIREN	Méthode de consolidation	% d'intérêt 12/2025	% d'intérêt 12/2024
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%
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%
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%

Sociétés	SIREN	Méthode de consolidation	% d'intérêt 12/2025	% d'intérêt 12/2024
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%
Savanna Boutik	840 690 879	IG	100%	100%
SCI Le Verger	485 003 099	IG	100%	100%
SCCV Héraclès	822 624 938	IG	100%	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%
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%
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%
SAS Afya	992 353 052	IG	100%	-
SAS Fundi	992 353 292	IG	100%	-
SAS Galabé	943 734 178	IG	100%	-
SAS Kaz Vacoa	945 175 834	IG	100%	-
SAS Karé Léperon	993 165 729	IG	100%	-

Sociétés	SIREN	Méthode de consolidation	% d'intérêt 12/2025	% d'intérêt 12/2024
Sociétés mises en équivalence				
Co-Entreprises				
SCI Kerveguen	498 793 298	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.

Sorties de périmètre de la période
Liquidation de la société SCI Boréales et fusion de la SAS SRET dans CBo Territoria.

Entrées de périmètre de la période
Création de 5 SAS : Afya, Fundi, Galabé, Kaz Vacoa et Karé Léperon.

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 Coworking) et les frais de structure non ventilés.

Les principaux agrégats du compte de résultat et du bilan de l'exercice 2024 se ventilent par secteur d'activités de la façon suivante :

Exercice 2024 - *En milliers d'euros*	Foncière	Promotion	Autres (A)	Total Groupe CBo Territoria
Compte de résultat				
Revenus	26 578	38 465	1 552	66 595
Marge opérationnelle	23 984	6 194	/	30 178
En % du CA	*90,2%*	*16,1%*	/	*45,3%*
Résultat des activités	23 984	6 194	(6 004)	24 174
Bilan				
Actifs sectoriels (principaux)				
Immeubles de Placement	340 440	/	/	340 440
Autres Actifs non courants	11 827	/	22 850	34 677
Stocks et en-cours	/	54 600	-	54 600
Passifs sectoriels (principaux)				
Emprunts et dettes fi. > 1 an	131 535	12 367	1 860	145 762
Emprunts et dettes fi. < 1 an	15 053	4 574	-	19 628

(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 2025 se ventilent par secteur d'activités de la façon suivante :

Exercice 2025 - *En milliers d'euros*	Foncière	Promotion	Autres (A)	Total Groupe CBo Territoria
Compte de résultat				
Revenus	26 928	24 891	1 474	53 294
Marge opérationnelle	24 966	3 803	/	28 769
En % du CA	*92,7%*	*15,3%*	/	*54,0%*
Résultat des activités	24 966	3 803	(5 517)	23 252
Bilan				
Actifs sectoriels (principaux)				
Immeubles de Placement	353 952	/	/	353 952
Autres Actifs non courants	11 216	/	24 245	35 461
Stocks et en-cours	/	51 336	-	51 336
Passifs sectoriels (principaux)				
Emprunts et dettes fi. > 1 an	117 799	15 431	1 877	135 107
Emprunts et dettes fi. < 1 an	19 567	5 144	(0)	24 710

(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 sur l'Ile de La Réunion (Région Ultra Périphérique de la Communauté Européenne) et Mayotte, Départements Français d'Outre-Mer et en région parisienne (pour un actif).

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	2025	2024
Loyers bruts (A)	26 928	26 578
Charges immobilières	1 962	2 594
Loyers nets (B)	**24 966**	**23 984**
Taux de Loyers nets (B)/(A)	**92,7%**	**90,2%**

Résultat Net Récurrent de la Foncière

En milliers d'euros	2025	2024
Loyers bruts	26 928	26 578
Charges immobilières	(1 962)	(2 594)
Loyers nets	**24 966**	**23 984**
Frais de structure attribuables à la Foncière	(2 693)	(2 554)
Résultat de l'activité de la Foncière après affectation d'une quote-part des frais de structure	**22 272**	**21 430**
Autres charges et produits opérationnels	-	-
Résultat net récurrent des sociétés mises en équivalence	2 452	2 341
Coût de l'endettement financier net	(4 264)	(4 371)
Autres produits et charges financiers	-	-
Impôts sur les résultats	(4 502)	(4 265)
Participations ne donnant pas le contrôle	-	-
Résultat net récurrent de la Foncière (PdG)	**15 958**	**15 135**
RNR Foncière par action (en euros)	**0,45**	**0,42**

Le résultat net récurrent Part du Groupe de la Foncière s'établit à 16 M€ en 2025 contre 15,1 M€ en 2024. Il s'établit à 0,45€ par action (vs 0,42 € en 2024).

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 5,9 fois le coût de l'endettement financier net contre 5,5 au 31 décembre 2024.

En milliers d'euros	2025	2024
Loyers bruts	26 928	26 578
Charges immobilières	1 962	2 594
Loyers nets (A)	**24 966**	**23 984**
Coût de l'endettement financier net (B)	4 264	4 371
Interest coverage ratio (A)/(B)	**5,9**	**5,5**

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	2025	2024
Chiffre d'affaires (A)	24 891	38 465
Coût de revient (B)	(20 674)	(31 664)
Charges commerciales et autres (C)	(306)	(673)
Dotations nettes aux provisions (D)	(108)	65
Marge Promotion (E) = A+B+C+D	**3 803**	**6 194**
Taux de Marge Promotion (E/A)	**15,3%**	**16,1%**

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	31/12/2023	Variations périmètre	Augmentations	Cessions	Reclassements	Dotations / reprises	31/12/2024
Total Valeur brute	1 007	-	-	(183)	-	-	824
Amort/Provision	(818)	-	(64)	183	-	-	(699)
Total Valeur nette	**189**	**-**	**(64)**	**0**	**-**	**-**	**125**

En milliers d'euros	31/12/2024	Variations périmètre	Augmentations	Cessions	Reclassements	Dotations / reprises	31/12/2025
Total Valeur brute	824		-	-			824
Amort/Provision	(699)		(60)	-			(758)
Total Valeur nette	**125**	**-**	**(60)**	**-**	**-**	**-**	**66**

4.2.6.2. Immobilisations corporelles

En milliers d'euros	31/12/2023	Variations périmètre	Augmentations	Cessions	Reclassements	Autres mouvements	Dotations / reprises	31/12/2024
Terrains et constructions	12 444	-	1 134	(111)	(1 055)	34		12 445
Installations techniques	784	-	-	-	-			784
Autres Immos corporelles	2 385	-	116	(91)	(192)	-		2 217
Total Valeur brute	**15 613**	**-**	**1 249**	**(203)**	**(1 246)**	**34**	**-**	**15 447**
Amort/Provision	(9 508)	-	-	164	653	-	(756)	(9 447)
Total Valeur nette	**6 104**	**-**	**1 249**	**(39)**	**(593)**	**34**	**(756)**	**5 999**

En milliers d'euros	31/12/2024	Variations périmètre	Augmentations	Cessions	Reclassements	Autres mouvements	Dotations / reprises	31/12/2025
Terrains et constructions	12 445	-	-	-	(171)	34		12 308
Installations techniques	784	-	1	-	-	(784)		1
Autres Immos corporelles	2 217	-	163	(139)	-	784		3 026
Total Valeur brute	**15 447**	**-**	**164**	**(139)**	**(171)**	**34**	**-**	**15 335**
Amort/Provision	(9 447)	-	-	124	191	-	(811)	(9 944)
Total Valeur nette	**5 999**	**-**	**164**	**(15)**	**20**	**34**	**(811)**	**5 391**

4.2.6.3. Immeubles de Placement (IP)

Les Immeubles de Placement se décomposent ainsi :

En milliers d'euros	31/12/2023	Variations périmètre	Augmentations	Cessions
Immeubles de Placement	**290 229**	**-**	**1 330**	**(65)**
Immeubles de Placement Tertiaires	279 216	-	1 330	(86)
Immeubles de Placement Résidentiels	11 012	-	-	21
Terrains en opération d'aménagement	**914**		**12**	
Autres Terrains	**40 137**	**-**	**-**	**(3)**
Immeubles en développement	**5 769**	**-**	**2 109**	**(1 011)**
Tertiaires	5 769	-	2 109	(1 011)
Résidentiels	-	-	-	-
Amort/Provision	-	-	-	-
Total Immeubles de Placement (1)	**337 049**	**-**	**3 450**	**(1 079)**

(1) Hors Immeubles destinés à la vente.

En milliers d'euros	31/12/2024	Variations périmètre	Augmentations	Cessions
Immeubles de Placement	**297 424**	**-**	**12 899**	**(344)**
Immeubles de Placement Tertiaires	287 536	-	12 899	(374)
Immeubles de Placement Résidentiels	9 888			30
Terrains en opération d'aménagement	**956**		**-**	**(140)**
Autres Terrains	**38 500**	**-**	**46**	**(3)**
Immeubles en développement	**2 458**	**-**	**505**	**(61)**
Tertiaires	2 458	-	505	(61)
Résidentiels	-			
Amort/Provision	-			
Total Immeubles de Placement (1)	**339 338**	**-**	**13 450**	**(548)**

(1) Hors Immeubles destinés à la vente.

Au 31 décembre 2025, les principaux transferts s'expliquent par :

- Le transfert d'IP vers IP destinés à la vente de la totalité du programme Catleya;
- Le transfert de stock vers IP de 3 lots sur les Immeubles Patio des Iris, Calice et Jardin d'Ugo.

	Variation de Juste Valeur	Transferts de stock vers IP	Transferts de Immeuble d'exploitation vers IP	Transferts de IP vers IP destinés à la vente	Transferts de IP en cours vers IP en service	Transferts de IP vers IP	31/12/2024
	1 351	**965**	**1 246**	**(1 119)**	**3 469**	**18**	**297 424**
	1 377	965	1 246	-	3 469	18	287 536
	(26)	-	-	(1 119)	-	-	9 888
	30	**-**	**-**	**-**	**-**	**-**	**956**
	(3 201)	**1 567**	**-**	**-**	**-**	**-**	**38 500**
	(940)	**-**	**-**	**-**	**(3 469)**	**-**	**2 458**
	(940)	-	-	-	(3 469)	-	2 458
	-	-	-	-	-	-	-
	-	-	-	-	-	-	-
	(2 761)	**2 532**	**1 246**	**(1 119)**	**-**	**18**	**339 338**

	Variation de Juste Valeur	Transferts de stock vers IP	Transferts de Immeuble d'exploitation vers IP	Transferts de IP vers IP destinés à la vente	Transferts de IP en cours vers IP en service	Transferts de IP vers IP	31/12/2025
	(2 258)	**578**	**-**	**(8 378)**	**-**	**-**	**299 921**
	(2 275)	578	-		-	-	298 364
	16			(8 378)			1 557
	(10)					**-**	**806**
	3 441	**-**				**-**	**41 984**
	(454)	**-**	**-**	**-**	**-**	**-**	**2 447**
	(454)	-			-	-	2 447
							-
							-
	718	**578**	**-**	**(8 378)**	**-**	**-**	**345 159**

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 31/12/2025 (en milliers d'euros)	Taux de rendement net		Taux d'actualisation du DCF		Taux de sortie		Prix de vente en €/m²/an		Taux de croissance de la VLM		Valeur locative de marché en €/m²/an	
		Fourchettes	Moyenne pondérée	Fourchettes	Moyenne pondérée	Fourchettes	Moyenne pondérée	Fourchettes	Moyenne pondérée	Fourchettes	Moyenne pondérée	Fourchettes	Moyenne pondérée
Immeubles de Placement Tertiaires	300 812	6,75% – 10,00%	7,58%	7,25% – 10,75%	8,7%	7,25% – 9,75%	7,9%	/	/	0,00% – 1,00%	0,8%	84 – 738	228
Immeubles de Placement Résidentiels	10 350	4,75% – 4,75%	4,75%	/	/	/	/	1926 – 2037	2 015	/	/	98 – 101	100
Total Immeubles de Placement*	**311 162**												

* Hors terrains, y compris IP en cours de développement à la juste valeur et IP destinés à la vente.

Taux de rendement net : 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.

Taux de sortie : taux utilisé pour capitaliser les revenus en année de sortie pour calculer la valeur de sortie de l'actif.

L'analyse de sensibilité s'établit comme suit :

Immeubles de Placement Tertiaires	Valeur au 31/12/2025	En % du patrimoine total
IP Tertiaires évalués par DCF et Rendement	298 364	84,3%

IP Tertiaires - Sensibilité - Méthode par DCF	Impact en K€	Impact en %*
-5% de Valeur locative de marché	-12 741	-3,6%
+50 points de base sur le taux d'actualisation	-10 598	-3,0%
+50 points de base sur le taux de sortie	-8 709	-2,5%
-25 points de base sur le taux de croissance de la VLM	-1 689	-0,5%
+5% de Valeur locative de marché	12 649	3,6%
-50 points de base sur le taux d'actualisation	11 051	3,1%
-50 points de base sur le taux de sortie	42 965	12,1%
+25 points de base sur le taux de croissance de la VLM	1 694	0,5%

IP Tertiaires - Sensibilité - Méthode par le rendement	Impact en K€	Impact en %*
+50 points de base sur le taux de rendement	-18 522	-5,2%
-50 points de base sur le taux de rendement	22 313	6,3%

* En pourcentage du total Immeubles de Placement y compris en cours et destinés à la vente.

Au 31 décembre 2025, les Immeubles de Placement Tertiaire en cours, représentant 0,7% du Patrimoine total, sont évalués au coût (Cf. note 4.2.2.4 sur les IP en cours).

Immeubles de Placement Résidentiels yc destinés à la vente	Valeur au 31/12/2025	En % du patrimoine total
IP Résidentiels évalués par Comparaison	10 350	2,9%
IP Résidentiels - Sensibilité - Méthode par comparaison	**Impact en K€**	**Impact en %***
-5% sur le prix de vente	-518	-0,1%
+5% sur le prix de vente	518	0,1%

* En pourcentage du total Immeubles de Placement y compris en cours et destinés à la vente.

Immeubles de Placement Terrains	Valeur au 31/12/2025	En % du patrimoine total
IP Terrains évalués par Comparaison (1)	42 790	12,1%
IP Terrains - Sensibilité - Méthode par comparaison	**Impact en K€**	**Impact en %***
-5% sur le prix de vente	-2 139	-0,6%
+5% sur le prix de vente	2 139	0,6%

* En pourcentage du total Immeubles de Placement y compris en cours et 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 31/12/2024	**15 913**
Variation de périmètre	-
Variation de capital en numéraire	(333)
Dividendes	-
Variation de juste valeur des titres mis en équivalence	-
Résultat	2 478
Clôture au 31/12/2025	**18 058**

Les co-entreprises sont les suivantes : Grand Sud Sauvage Développement, Kerveguen, Katsura, Bassin Bleu Country Club, Beauséjour Sport Club et Jardin d'Eden.

Concernant les activités de loisirs détenues à 60%, au vu des statuts et du pacte d'associés, les parties doivent s'entendre à l'unanimité sur les décisions pertinentes, ce qui justifie le contrôle conjoint et ainsi la comptabilisation de ces sociétés par mise en équivalence.

Concernant ces co-entreprises, les informations ci-dessous sont présentées à la quote-part du Groupe.

En milliers d'euros	31/12/2025	31/12/2024
Capitaux propres	17 790	14 907
Immeubles de Placement	39 800	40 200
Endettement	20 324	22 106
Loyer brut	3 907	3 730
Loyer net	3 718	3 600
Variation de Juste Valeur	(408)	108
Résultat net	2 478	2 153

4.2.6.5. Actifs financiers

La décomposition des Actifs financiers est la suivante :

En milliers d'euros	31/12/2025	31/12/2024
Titres de participation	357	358
Provisions sur Titres de participation	(2)	(2)
Dépôts et cautionnements versés	0	4
Prêts et autres créances	10 131	10 225
Autres créances immobilisées	730	1 243
Autres créances long terme	730	812
Total Actifs financiers	**11 946**	**12 639**

Les Autres créances immobilisées correspondent à des instruments de couverture, Cf. note 4.2.6.12.

Les Prêts et autres créances correspondent essentiellement à des Dépôts à terme.

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	31/12/2024	Cessions	Variation de Juste Valeur	Transferts IP à IP destinés à la vente	31/12/2025
Total Valeur brute	1102	(662)	6	8 348	8 793
Provision	-	-	-	-	-
Total Valeur nette	**1102**	**(662)**	**6**	**8 348**	**8 793**

Les cessions de la période concernent le programme Patio des Iris.

Les immeubles de placement destinés à la vente correspondent aux logements, susceptibles d'être cédés dans les 12 mois, et concernent l'opération Catleya en totalité (transféré en 2025) et 4 lots de Patio des Iris.

4.2.6.7. Stocks et en-cours

En milliers d'euros	31/12/2023	Variations périmètre	Augmentations	Cessions	Transferts nets Stocks vers IP	Transferts nets stocks vers stocks	Dotations / reprises	31/12/2024
Stocks et en-cours Immobiliers	**63 131**	**-**	**25 720**	**(31 892)**	**(2 532)**	**-**	**174**	**54 600**
Stocks Promotion Tertiaire	4 863	-	307	(782)	(965)	-	174	3 597
Stocks Promotion Résidentiel	3 024	-	22 029	(24 548)	-	1185	-	1 690
Stocks Terrains	55 244		3 384	(6 562)	(1 567)	(1 185)	-	49 314
Autres Stocks	**0**	**-**	**-**	**(0)**	**-**	**-**	**-**	**-**
Total Stocks et en-cours	**63 132**	**-**	**25 720**	**(31 892)**	**(2 532)**	**-**	**174**	**54 600**

En milliers d'euros	31/12/2024	Variations périmètre	Augmentations	Cessions	Transferts nets Stocks vers IP (1)	Transferts nets stocks vers stocks (2)	Dotations / reprises	31/12/2025
Stocks et en-cours Immobiliers	**54 600**	**-**	**18 430**	**(20 836)**	**(561)**	**-**	**(297)**	**51 336**
Stocks Promotion Tertiaire	3 597	-	3 054	45	(561)	-	(10)	6 125
Stocks Promotion Résidentiel	1 690	-	12 773	(14 826)	-	1 282	(287)	631
Stocks Terrains	49 314	-	2 603	(6 055)	-	(1 282)	-	44 581
Autres Stocks	**-**	**-**		**-**	**-**	**-**	**-**	**-**
Total Stocks et en-cours	**54 600**	**-**	**18 430**	**(20 836)**	**(561)**	**-**	**(297)**	**51 336**

(1) Transfert de 3 lots en IP Tertiaire sur Patio des Iris, Calice et Jardin d'UGO.
(2) Transfert de 1,3 M€ du Stocks Terrains vers Stocks Promotion des opérations Le Coutil et Kaloupilé 2.

La décomposition des stocks par catégorie est la suivante :

En milliers d'euros	31/12/2025	31/12/2024
Stocks Terrains	45 164	49 897
Stocks Opérations immobilières	8 676	6 911
Total Valeur brute Stocks immobiliers	**53 840**	**56 807**
Provisions sur Terrains	(583)	(583)
Provisions sur Opérations immobilières	(1 921)	(1 624)
Total Provisions sur stocks immobiliers	**(2 504)**	**(2 207)**
Total Stocks immobiliers nets	**51 336**	**54 600**
Autres stocks nets	-	-
Total Stocks nets	**51 336**	**54 600**

4.2.6.8. Clients et autres créances

En milliers d'euros	31/12/2025			31/12/2024
	Total	< 1 an	> 1 an	Total
Clients et comptes rattachés - Valeur brute	11 820	11 820	-	8 572
Provisions	(1 398)	(1 398)	-	(2 483)
Sous total Clients et comptes rattachés	**10 423**	**10 423**	**-**	**6 089**
Créances fiscales "hors IS" part courante	4 293	4 293	-	3 700
Autres créances hors exploitation	5 955	5 955	-	7 436
Autres débiteurs	180	180	-	18
Sous-total valeur nette Autres créances	**10 428**	**10 428**	**-**	**11 153**
Total Clients et Autres créances	**20 851**	**20 851**	**-**	**17 242**

Les créances Clients se décomposent ainsi :

En milliers d'euros	31/12/2025	31/12/2024
Clients Locataires*	9 668	6 356
Clients Acquéreurs	1 587	1 889
Clients Autres	565	327
Total brut Clients et comptes rattachés	**11 820**	**8 572**

* L'augmentation des créances clients locataires s'explique pour 5 286 K€ par une modification des modalités de facturation des loyers du 1er trimestre 2026.

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	31/12/2025	31/12/2024
Équivalents de trésorerie	6 830	19 480
Disponibilités	9 412	8 159
Total Trésorerie & équivalents trésorerie	**16 242**	**27 639**
Soldes créditeurs de banque	(100)	(1)
Total Trésorerie nette	**16 142**	**27 638**

Les équivalents de trésorerie de 6,8M€ correspondent à des dépôts à terme, répondant à la définition de Trésorerie et Equivalents de trésorerie conformément à la norme IAS7.

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	31/12/2025	31/12/2024
Soldes bancaires débiteurs sur opérations dédiées	5 682	6 897
Dont Soldes bancaires débiteurs indisponibles	1 317	1 298

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 2025 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 1 244 050 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 2024, pour une distribution totale de 8,6 M€ versés en numéraire.

Actions Propres

En 2025 le Groupe a procédé à des rachats d'actions. A fin 2025, le nombre d'actions auto-détenues est de 1 462 677, contre 1 244 050 au 31 décembre 2024.

4.2.6.11. Provisions pour risques et charges

En milliers d'euros	31/12/2023	Dotations	Reprises utilisées	Reprises non utilisées	Variation périmètre	31/12/2024
Litiges	216	1 496	(139)	-	-	1 573
Indemnités de retraite	140	41	-	-	-	182
Impôts et taxes	70	-	-	-	-	70
Provisions à plus d'un an	**427**	**1 538**	**(139)**	**-**	**-**	**1 825**
Provisions à moins d'un an	**-**	**-**	**-**	**-**	**-**	**-**
Total Provisions pour risques et charges	**427**	**1 538**	**(139)**	**-**	**-**	**1 825**

En milliers d'euros	31/12/2024	Dotations	Reprises utilisées	Reprises non utilisées	Variation périmètre	31/12/2025
Litiges	1 573	611	(282)			1 902
Indemnités de retraite	182	-	(12)			170
Impôts et taxes	70	-	-			70
Provisions à plus d'un an	**1 825**	**611**	**(294)**	**-**	**-**	**2 142**
Provisions à moins d'un an	**-**	**-**	**-**	**-**	**-**	**-**
Total Provisions pour risques et charges	**1 825**	**611**	**(294)**	**-**	**-**	**2 142**

4.2.6.12. Emprunts et dette financière

La dette financière brute du Groupe, de 159,8 M€, est constituée très majoritairement d'emprunts contractés en financement des actifs de rendement et adossés à des opérations immobilières identifiées ; elle intègre également l'emprunts obligataire émis en 2023 (14 861 K€ dont -114 K€ inférieur à 1 an correspondant à la reprise des coûts amortis) et des lignes de financement globales y compris PGE (42 715 K€ au 31 décembre 2025, dont 7 860 K€ à échéance inférieure à 1 an).

En tenant compte d'une trésorerie de 16,2 M€ et de 10,9 M€ d'actifs financiers (valorisation des instruments de couverture et dépôts à terme), la dette financière nette du Groupe ressort à 132,7 M€.

Ventilation par échéance et par nature

En milliers d'euros	31/12/2025	31/12/2024
Emprunts obligataires (part à plus d'un an)	14 973	14 867
Emprunts moyen-long terme (part à plus d'un an)	108 867	118 530
Dettes de location (part à plus d'un an)	8 228	8 993
Sous-Total Emprunts et dettes financières à plus d'un an	**132 067**	**142 390**
Dépôts et cautionnements reçus (1)	2 906	3 152
Instruments de couverture	134	220
Sous-Total Emprunts et dettes financières à plus d'un an, y compris Dépôts et cautionnements reçus et instruments de couverture	**135 107**	**145 762**
Emprunts obligataires (part à moins d'un an)	(114)	(50)
Emprunts moyen-long terme (part à moins d'un an)	23 070	17 914
Dettes de location (part à moins d'un an)	872	828
Intérêts courus sur emprunts	782	934
Concours bancaires courants (soldes créditeurs de banque)	100	1
Sous-Total Emprunts et dettes financières à moins d'un an	**24 710**	**19 628**
Total Emprunts et dettes financières	**159 818**	**165 390**

(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 de l'emprunt obligataire convertible sont les suivantes :

	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 2025
ORNANE 2023	Juin 2023	15 081	7,00%	30/06/2028	4,20	3 590 741	3 590 741
Total							**3 590 741**

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 31/12/2023	**18 219**	**146 684**	**(202)**	**10 543**	**1 005**	**176 248**	**2 873**	**11**	**-**	**179 132**
Variation de périmètre						-				-
Mobilisation	261	7 569		101	178	8 109	450	-	-	8 558
Remboursement	(3 842)	(17 225)		(823)	(249)	(22 139)	(170)	-	-	(22 309)
Var. des eng. de rachat						-				-
Act. dette fi. / option achat						-				-
Autres mouvements	180	(584)	422			18		(10)		8
Solde net au 31/12/2024	**14 818**	**136 444**	**220**	**9 821**	**934**	**162 236**	**3 152**	**1**	**-**	**165 390**
Variation de périmètre						-				-
Mobilisation	50	13 460		147	102	13 759	161	-	-	13 920
Remboursement	(9)	(17 968)		(867)	(254)	(19 098)	(407)	-	-	(19 505)
Var. des eng. de rachat						-				-
Act. dette fi. / option achat						-				-
Autres mouvements	-	(0)	(86)			(86)		98		13
Solde net au 31/12/2025	**14 858**	**131 937**	**134**	**9 100**	**782**	**156 812**	**2 906**	**100**	**-**	**159 818**

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 23% de l'encours total des dettes financières.

Selon les contrats d'emprunts, un ou plusieurs des 2 covenants « Groupe » et 3 covenants « actifs » suivants doivent être respectés :

Covenants "Groupe" :

- le ratio LTV (Loan To Value) "Groupe"[17]
- Ce ratio, calculé à partir des comptes consolidés, doit être inférieur à 55%. Il est au 31 décembre 2025 de 32,3%. Hors valorisation des instruments de couverture, le ratio de LTV ressort à 32,5%.
- le ratio ICR (Interest Coverage Ratio) "Groupe"[18]

Ce ratio est calculé à partir des comptes consolidés. Le niveau de ratio à maintenir est un ICR supérieur à 1,8. Il ressort au 31 décembre 2025 à 5,9.

Covenants spécifiques à un ou plusieurs actifs :

- le ratio DSCR (Debt Service Coverage 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.

L'application du test annuel sur le ratio DSCR a fait l'objet d'une demande de renonciation (Waiver) pour un actif spécifiquement. Le waiver a été obtenu auprès des 2 co-financeurs concernés en date du 17 novembre et du 2 décembre 2025, conduisant au maintien de l'échéancier initial.

- Le ratio DSCRA (ratio de couverture du service de la dette comprenant la trésorerie disponible)[20].

Ce ratio ne s'applique que des contrats d'emprunt spécifiques et se calcule en fonction des actifs financés. Il doit être supérieur à 1,4.

L'application du test annuel sur le ratio DSCR a fait l'objet d'une demande de renonciation (Waiver) pour un actif spécifiquement. Le waiver a été obtenu auprès des 2 co-financeurs concernés en date du 17 novembre et du 2 décembre 2025, conduisant au maintien de l'échéancier initial.

- Le ratio LTV (Loan To Value) "actif"[21]

Ce ratio ne s'applique que pour certains contrats d'emprunt et se calcule en fonction des actifs financés.

Le seuil à respecter varie en fonction des contrats et parfois en fonction de l'année.

Ces covenants, lorsque applicables, ont ainsi été respectés durant l'exercice. Un contrat d'emprunt n'a fait l'objet d'un cas d'exigibilité anticipé au 31 décembre 2025.

Ventilation par échéance

En milliers d'euros	31/12/2025	31/12/2024
Emprunts et dettes à moins d'un an	24 710	19 628
Emprunts et dettes de un à cinq ans	83 389	120 449
Emprunts et dettes à plus de cinq ans	51 718	25 313
Total Emprunts et dettes financières	**159 818**	**165 390**

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) 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.

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 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).

20. Désigne le rapport entre les loyers nets du ou des actifs concernés majoré de la trésorerie disponible minoré de l'IS, des dividendes et des intérêts de CCA , et le service de la dette (intérêt + principal).

21. Désigne le rapport entre le capital restant dû de l'emprunt concerné et la valeur du ou des actifs immobiliers hors droits faisant l'objet du financement.

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

En milliers d'euros	31/12/2025	31/12/2024
Taux fixe	120 202	128 010
Taux variable[1]	14 906	17 752
Total par taux	**135 107**	**145 762**
Euro	135 107	145 762
Total par devise	**135 107**	**145 762**

(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).

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

Nature	Échéance					Valeur de marché au 31 Décembre 2025	Nominal	en % du nomainal
	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 EUR6m	0,9 M€	2,54%	31/01/2024	31/01/2029	Couverture	-0,0 M€	0,9 M€	-0,5%
Swap taux fixe EUR6m	3,6 M€	3,08%	31/01/2024	31/01/2029	Couverture	-0,1 M€	4,0 M€	-1,9%
Swap taux fixe EUR6m	3,6 M€	2,89%	31/01/2024	31/01/2029	Couverture	-0,1 M€	4,0 M€	-1,4%
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%
Swap taux fixe EUR3m	2,6 M€	0,93%	28/06/2018	26/06/2030	Couverture	0,1 M€	7,0 M€	1,1%
Swap taux fixe EUR3m	1,1 M€	0,78%	28/09/2019	28/06/2027	Couverture	0,0 M€	2,7 M€	0,7%
Swap taux fixe EUR1m	0,3 M€	2,97%	06/07/2016	28/02/2030	Couverture	0,0 M€	0,8 M€	0,8%
Swap taux fixe EUR1m	0,1 M€	2,97%	28/06/2016	28/02/2030	Couverture	0,0 M€	0,4 M€	0,8%
Swap taux fixe EUR1m	1,3 M€	2,97%	07/07/2016	07/01/2030	Couverture	0,0 M€	3,7 M€	0,8%
Total	**34,0 M€**					**0,8 M€**	**81,1 M€**	**0,7%**

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 31/12/2024	1 945		(922)	1 024
Arrêté au 31/12/2025	1 024		(428)	596

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 98 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.

Selon IFRS 7, l'analyse par échéance des dettes financières à partir des flux contractuels non actualisés, Capital et Intérêts à venir, est la suivante :

En milliers d'euros	Moins d'un an	1 à 2 ans	3 à 5 ans	Plus de 5 ans	Total
ORNANE					
Principal	-	15 081	-	-	15 081
Intérêts	1 056	1 584	-	-	2 639
Total ORNANE	**1 056**	**16 665**	**-**	**-**	**17 720**
Emprunts bancaires					
Principal	23 269	35 956	38 197	35 733	133 155
Intérêts	4 069	6 199	5 006	5 260	20 534
Total Emprunts bancaires	**27 338**	**42 155**	**43 203**	**40 993**	**153 688**
Instruments de couverture					
Paiements futurs	-212	-282	-118	-	-612
Total Instruments de couverture	**-212**	**-282**	**-118**	**-**	**-612**
Passifs locatifs (IFRS 16)					
Paiements de location	872	1 615	2 532	4 093	9 112
Intérêts	254	443	488	297	1 482
Total Passifs locatifs	**1 126**	**2 057**	**3 020**	**4 391**	**10 594**
Trésorerie passive	100	-	-	-	100
Intérêts courus Emprunts	782	-	-	-	782
Dépôts et cautionnements reçus	-	-	-	2 906	2 906
Total Général	**30 190**	**60 595**	**46 105**	**48 290**	**185 179**

4.2.6.13. Fournisseurs et autres dettes

En milliers d'euros	31/12/2025	31/12/2024
Fournisseurs / Stocks immobiliers et Exploitation	13 418	15 080
Fournisseurs / Immeuble de Placement	1 392	1 313
Avances et acomptes reçus sur commandes	534	1 618
Dettes fiscales et sociales	2 285	2 144
Comptes courants passif	3	6
Autres dettes	357	198
Passif de contrat*	7 344	1 018
Total Fournisseurs et autres dettes	**25 332**	**21 377**
Autres dettes fiscales et sociales	**56**	**2 671**
Total Fournisseurs et autres dettes	**25 388**	**24 048**

* L'évolution des modalités de facturation des loyers de la Foncière en 2025 (Cf. § 4.2.6.8) s'est traduite par une augmentation des Passifs de contrat pour 5 197 K€.

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. Revenus

En milliers d'euros	2025	2024
Revenus locatifs bruts	26 928	26 578
Ventes Immeubles bâtis	16 833	29 074
Ventes Terrains	8 058	9 391
Produits des activités annexes	1 474	1 552
Total Revenus	**53 294**	**66 595**

À noter que 31,6% du total des revenus sont réalisés avec SHLMR/Action Logement (soit 16,8M€ en Promotion Immeubles bâtis).

Échéancier des loyers

Échéancier loyers IFRS 16 (En M€)	Échus	2025	2026	2027	2028	2029	>2029	Total
Date de fin de bail	7,2	1,2	1,0	2,4	1,0	1,5	10,6	24,8
Date de break	**0,0**	**9,7**	**2,6**	**4,4**	**1,3**	**2,5**	**4,3**	**24,8**

Backlog

En milliers d'euros HT	CA des lots actés	CA IFRS cumulé à fin 2025	Backlog au 31/12/2025
Promotion Immobilière Résidentiel - Vente en bloc PLI	27 294	12 262	15 032
Promotion Immobilière Résidentiel - Logt Social	13 039	5 311	7 727
Total Revenus	**40 333**	**17 573**	**22 759**

Le backlog en Promotion ressort à 22,8 M€ (en Résidentiel uniquement, porté par les ventes en bloc), contre 18,4 M€ à fin 2024.

Il est prévu d'être réalisé à hauteur de 14,2 M€ en 2026.

L'activité de Promotion Tertiaire ne présente pas de backlog à fin 2025.

4.2.7.2. Charges de personnel

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

En milliers d'euros	2025	2024
Salaires bruts et intéressement	(3 368)	(3 099)
Charges sociales	(1 379)	(1 294)
Indemnités de départ en retraite	12	(41)
Paiements basés sur des actions	(108)	(168)
Total Charges de personnel	**(4 843)**	**(4 603)**

Effectifs à la clôture de l'exercice

En Équivalent Temps Plein	31/12/2025	31/12/2024
Ingénieurs et cadres	22	23
Employés, techniciens et agent de maîtrise	18	20
Total Effectifs	**40**	**43**

4.2.7.3. Impôts et taxes

En milliers d'euros	2025	2024
Taxes foncières	(717)	(864)
CFE et CVAE	(192)	(153)
Autres taxes	(318)	(236)
Total Impôts et taxes	**(1 227)**	**(1 253)**

4.2.7.4. Dotations nettes aux amortissements et provisions d'exploitation

En milliers d'euros	2025	2024
Dotations aux amortissements sur immobilisations		
- immobilisations incorporelles	(60)	(64)
- immobilisations corporelles	(3)	(3)
Total Dotations aux amortissements	**(63)**	**(66)**
Dotations aux provisions sur actif circulant	788	(514)
Dotations aux provisions pour risques et charges	(326)	(1 463)
Dépréciation des immeubles d'exploitation	(808)	(753)
Total Dotations nettes aux provisions	**(346)**	**(2 730)**
Total Dotations nettes aux amortissements et provisions	**(408)**	**(2 797)**

4.2.7.5. Résultat sur cessions d'immeubles de placement

En milliers d'euros	2025	2024
Prix de cession	1 339	2 097
VNC des Immeubles de Placement cédés	(1 242)	(1 937)
Résultat sur cessions d'immeubles de Placement	**97**	**160**

4.2.7.6. Variation de juste valeur

En milliers d'euros	2025	2024
Immobilier de Placement Tertiaire (1)	(2 547)	442
Immobilier de Placement Résidentiel	22	(43)
Terrains non bâtis (nus, aménagés et terrains agricoles)	3 283	(3 143)
Total Variation de Juste Valeur	**758**	**(2 744)**

(1) Dont +34K€ sur 1 actif qui n'est plus en IP.

Les données sont présentées y compris Immeubles de Placement en cours de développement.

4.2.7.7. Autres charges et produits opérationnels

En milliers d'euros	2025	2024
Reprises (dotations) exceptionnelles	–	15
Autres produits opérationnels	22	186
Total Autres produits opérationnels	**22**	**200**
VNC des autres immobilisations corporelles cédées (hors Immeubles de Placement)	(13)	(39)
VNC des titres consolidés cédés	–	(5)
Dotations exceptionnelles	–	(3)
Autres charges opérationnelles	–	(194)
Total Autres charges opérationnelles	**(13)**	**(241)**
Total Autres charges et produits opérationnels	**8**	**(41)**

4.2.7.8. Coût de l'endettement financier net

En milliers d'euros	2025	2024
Revenus de VMP et autres produits	890	1 467
Produits de trésorerie et équivalents de trésorerie	**890**	**1 467**
Intérêts sur emprunts et découverts (1)	(5 096)	(5 822)
Coût de l'endettement financier brut	**(5 096)**	**(5 822)**
Coût de l'endettement financier net	**(4 206)**	**(4 355)**

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

Le coût de l'endettement financier inclut les intérêts de la dette hybride (ORNANE), ainsi que les intérêts relatifs aux instruments de couvertures. Il est affecté au secteur d'activité de la Foncière.

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 du dérivé de l'ORNANE.

4.2.7.10. Résultat par action

Résultat de base

En milliers d'euros	31/12/2025	31/12/2024
Résultat net part du Groupe (K€)	17 203	14 565
Nombre moyen pondéré d'actions en circulation	35 137 418	35 687 532
Résultat de base par action (euros)	**0,49**	**0,41**

Résultat dillué

En milliers d'euros	31/12/2025	31/12/2024
Résultat net part du Groupe (K€)	17 203	14 565
Économie de frais financiers nets en cas de conversion des emprunts obligataires	587	583
Résultat net dilué part du Groupe (K€)	**17 790**	**15 148**
Nombre moyen pondéré d'actions ordinaires utilisé pour le calcul du résultat dilué par action	38 934 451	39 870 458
Résultat de base dilué par action (euros)	**0,46**	**0,38**

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 8 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	2025	2024
Impôt exigible	(1 849)	(4 691)
Impôt différé	(3 418)	(201)
Total Impôts sur les résultats	**(5 266)**	**(4 892)**

4.2.8.2. Évolution des postes d'impôts au bilan

En milliers d'euros	Solde au 31/12/2024	Charge	Situation nette et autres	Solde au 31/12/2025
Créances d'impôts	72	2 870	-	2 942
Dettes d'impôts	2 671	-	(2 615)	56
Total impôts courants	**2 743**	**2 870**	**(2 615)**	**2 998**
Impôts différés				
Actifs	-	-	-	-
Passifs	37 851	2 562	(105)	40 307
Total Impôts différés	**37 851**	**2 562**	**(105)**	**40 307**

4.2.8.3. Preuve d'impôt

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

En milliers d'euros	2025	2024
Résultat net	17 203	14 565
Résultat des sociétés mises en équivalence	2 478	2 153
Résultat net des entreprises intégrées	**14 725**	**12 412**
Impôts sur les résultats	5 266	4 892
Résultat avant impôt des entreprises intégrées	**19 991**	**17 304**
Charge d'impôt théorique à 25,83%	5 164	4 470
Impact des investissements en défiscalisation	-	-
Différences permanentes	15	81
Effet net des impôts différés non constatés	-	-
Carry-back	-	-
Déficits antérieurs non activés	(119)	70
Incidence des taux d'impôt	(725)	(43)
Autres	931	315
Charge d'impôt réelle	**5 266**	**4 892**
Taux d'impôt effectif	**26,3%**	**28,3%**

Ventilation des actifs et passifs d'impôts différés.

En milliers d'euros	31/12/2025	31/12/2024
Différences temporaires	234	179
Déficits reportables activés	0	0
Plus-values internes sur cession d'actifs	2 820	2 862
Marges sur Chiffre d'affaires à l'avancement	(412)	(426)
Plus-values en sursis d'imposition (1)	(3 812)	(3 812)
Juste valeur nette d'amortissements (2)	(38 382)	(36 217)
Instruments de couverture	(154)	(264)
Engagements de retraite	44	47
Autres	(645)	(218)
Total Impôts différés nets	**(40 307)**	**(37 850)**
Dont Impôts différés passifs	*40 307*	*37 851*
Dont Impôts différés actifs	-	-

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

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

Les actifs et passifs d'impôts différés sont compensés au sein du groupe d'intégration fiscal.

Le montant des déficits reportables du Groupe s'élève à 3 274 K€ au 31 décembre 2025 contre 4 772 K€ au 31 décembre 2024. Le montant des déficits reportables non activés s'élève à 3 274 K€ au 31 décembre 2025 contre 4 772 K€ au 31 décembre 2024.

4.2.9. Autres informations

4.2.9.1. Incidence de la variation du BFR

En milliers d'euros	2025	2024
Variation des Stocks	(2 700)	(6 350)
Variation des Créances clients et autres créances	5 781	(11 078)
Variation des Dettes fournisseurs et autres dettes (hors Dettes / Immos)	(6 133)	14 719
Incidence de la variation du BFR	**(3 053)**	**(2 708)**

4.2.9.2. Engagements hors bilan

En milliers d'euros	31/12/2025	31/12/2024
Avals et cautions	21 319	26 723
Hypothèques et nantissements	118 954	122 663
Total Engagements donnés	**140 274**	**149 386**
Garanties financières d'achèvement	35 193	30 457
Caution reçue dans le cadre de la gestion immobilère - Loi Hoguet	4 180	120
Autorisations de découverts bancaires non utilisées	2 500	4 500
Total Engagements reçus	**41 873**	**35 077**

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	2025	2024
Rémunération versée au Président du Conseil d'Administration*	-	3
Rémunération versée aux autres membres du Conseil d'Administration	58	64
Rémunération totale des organes d'administration	**58**	**67**

*Rémunération de M. Eric Wuillai, Président du Conseil d'administration jusqu'au 2 mai 2024.

Rémunération des organes de direction

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'aministrateur	-	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'aministrateur	-	-
Avantages en nature	20	17
Rémunération totale des organes de direction	**349**	**259**

4.2.9.4. Transactions avec les parties liées

En 2025, il n'y a pas eu de transaction avec les parties liées.

4.2.9.5. 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	2025			2024		
	EXA	DELOITTE	TOTAL	EXA	DELOITTE	TOTAL
Certification des comptes individuels et consolidés et examen limité	108	140	248	115	144	259
Services autres que la certification des comptes	9	-	9	-	10	10
Total	**117**	**140**	**257**	**115**	**154**	**269**

Les services autres que la certification des comptes concernent la mission de vérification de l'information extra-financière du Groupe (rapport RSE).

4.2.9.6. Évènements 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 de réaliser des attributions portant sur 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 du Groupe, mais il demeure vigilant 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 seront pris en compte lors de l'exercice 2026.