



CBo Territoria SA
SA au capital de 48 242 560,08 €
Siège social : Cour de l'Usine – La Mare
97438 Sainte-Marie (La Réunion)
R.C.S. de Saint-Denis (La Réunion) n° 452 038 805

Rapport financier semestriel

Semestre clos le 30 juin 2024

Le présent rapport financier semestriel porte sur le semestre clos le 30 juin 2024 et est établi conformément aux dispositions des articles L. 451-1-2 III du Code monétaire et financier et 222-4 et suivants du Règlement général de l'Autorité des marchés financiers.

Il a été diffusé conformément aux dispositions de l'article 221-3 du Règlement général de l'AMF. Il est notamment disponible sur le site de notre société (www.cbomotoria.com/fr/documents-financiers).

SOMMAIRE

1. RAPPORT SEMESTRIEL D'ACTIVITE.....	2
2. COMPTES CONSOLIDES RESUMES.....	24
3. GLOSSAIRE	62
4. ATTESTATION DU RESPONSABLE	63

1. Rapport semestriel d'activité

1.1. REVUE OPERATIONNELLE DES ACTIVITES.....	5
1.2. RESULTATS ET SITUATION FINANCIERE.....	17
1.3. STRATEGIE, TENDANCE ET PERSPECTIVES	22
1.4. INFORMATIONS SUR LES RISQUES ET INCERTITUDES	23

1.1. Revue Opérationnelle des activités

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

Au cours du semestre, CBo Territoria continue d'opérer dans un environnement marqué par des taux d'intérêt encore élevés, des coûts de construction encore impactés par la forte inflation des mois précédents et par un environnement politique et géopolitique incertain. Les durées de chantier et de commercialisation des opérations en Promotion sont par conséquent plus longues.

En termes de gouvernance, à l'issue de l'Assemblée générale du 2 mai 2024, le Conseil d'administration de CBo Territoria a pris acte de la démission d'Eric Wuillai de son mandat d'administrateur de la société et de la fin de son mandat de Président du Conseil d'administration. Le Conseil d'administration a statué sur le regroupement des fonctions de Président et Directeur Général, assumées dorénavant par Géraldine Neyret Gleizes. Son mandat arrivera à échéance à l'issue de l'Assemblée générale de 2027.

1.1.1. Foncière

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

CBo Territoria possède parallèlement 2 600 Ha de terrains, dont plus de 70 % sont des terres agricoles louées à des exploitants contribuant à la souveraineté alimentaire de La Réunion. Enfin, le Groupe possède encore 79 logements au 30 juin 2024, destinés à être cédés à terme.

- **Patrimoine économique et global**

	Surface 06/2024	Valeur HD 06/2024 (M€)	Surface 2023	Valeur HD 2023 (M€)
Réserves foncières	2 600 Ha	42,5	2 600 Ha	41,1
Immobilier tertiaire	106 100 m ²	279,7	106 000 m ²	279,2
Immobilier résidentiel	6 100 m ²	11,9	6 100 m ²	11,9
Total Immeubles de Placements hors en cours (A)		334,1		332,1
Patrimoine SME en quote-part (B)	34 800 m ²	79,9	34 800 m ²	79,4
Total Patrimoine économique (C=A+B)		374,0		371,8
Actifs bâtis en cours (D)		7,8		5,8
Total Patrimoine global (C+D)		381,8		377,6

Le patrimoine économique¹ total du Groupe est valorisé à 374,0 M€ hors droits. Il se compose désormais à 85% d'actifs tertiaires.

Le patrimoine économique tertiaire affiche une légère progression de 0,2% à 319,6 M€, liée aux variations de justes valeurs des actifs évalués par un expert indépendant.

La valeur du patrimoine global hors droits (y compris projets tertiaires en cours) atteint 381,8 M€ fin juin 2024.

Le montant des revenus générés par le patrimoine global au 1^{er} semestre 2024 représente 14,9 M€, dont 94% soit 14,0 M€ pour la Foncière tertiaire.

- **Foncière tertiaire**

	Surface	Valeur HD (M€)
Immobilier tertiaire par intégration globale	106 100 m ²	279,7
Dt Commerces	49 800 m ²	151,7
Dt Bureaux	29 900 m ²	76,9
Dt Locaux d'activité	14 300 m ²	25,8
Dt Restauration - Loisirs	12 100 m ²	25,2
Patrimoine SME à 100% en quote-part	34 800 m ²	79,9
		39,9
Total Patrimoine économique tertiaire	140 900 m² (*)	319,6

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

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

Au cours du 1^{er} semestre 2024, l'activité a été marquée par :

- La finalisation des travaux d'un ensemble de bureaux de 1 130 m² à Combani à Mayotte entièrement loué en l'état futur d'achèvement à France Travail (anciennement Pôle Emploi). La livraison des bureaux a été faite en juillet 2024 ;
- La mise en location de 65 m² de bureaux (transférés des stocks vers les immeubles de placement).

La surface totale des Immeubles de Placement tertiaires en service atteint ainsi 140 900 m² au 30 juin 2024.

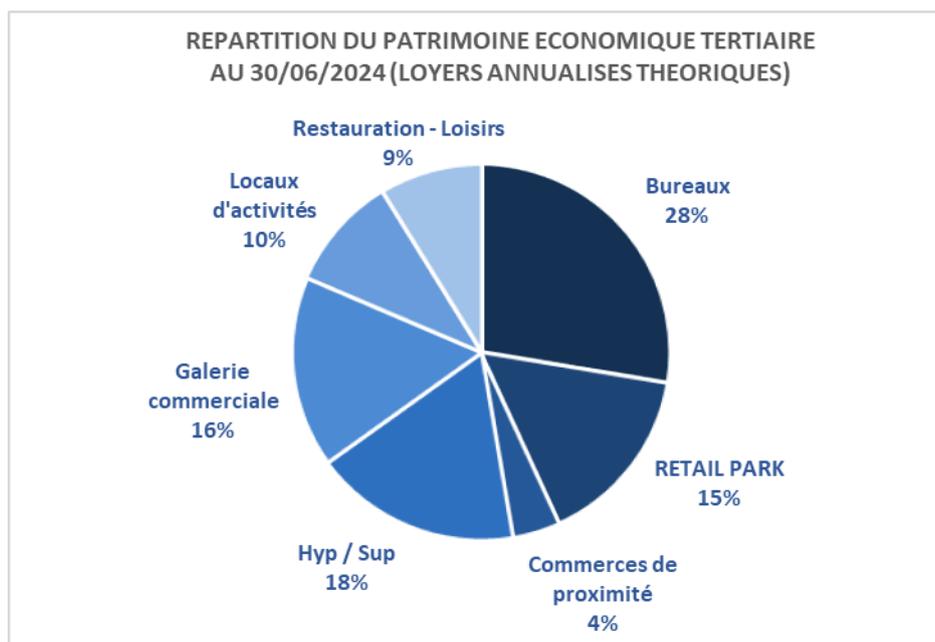
• *Performance opérationnelle*

Le patrimoine économique tertiaire de 319,6 M€ présente les caractéristiques suivantes :

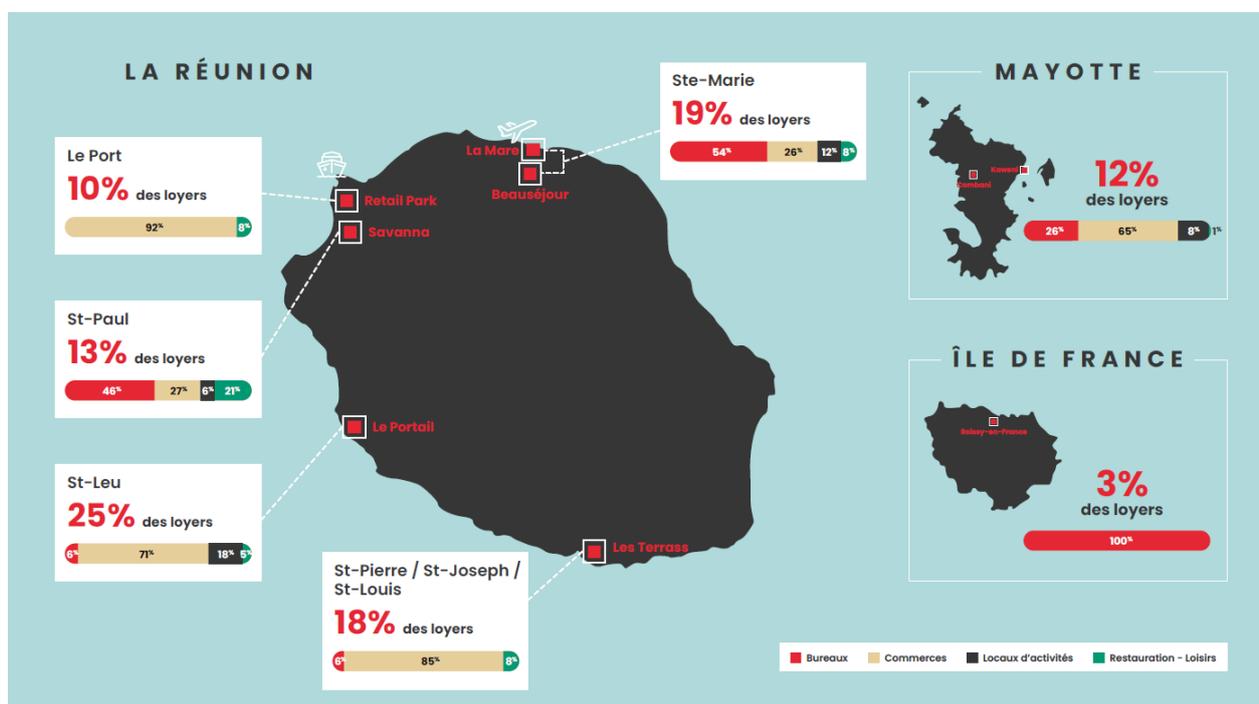
	Au 30/06/2024	Au 31/12/2023
Valeur Hors droits	319,6 M€	318,9 M€
Valeur Droits inclus (A)	337,8 M€	337,1 M€
Loyers annualisés théoriques (B)	27,8 M€	27,5 M€
Loyers annualisés des lots occupés (C)	27,3 M€	26,9 M€
Taux d'occupation financière* (C/B)	98%	98%
Taux de rendement brut droits inclus** (C/A)	8,1%	8,0%
Durée ferme résiduelle des baux	3,0 an(s)	2,9 an(s)
Surface utile	140 900 m ²	140 800 m ²

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

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



REPARTITION GEOGRAPHIQUE DES ACTIFS TERTIAIRES (SELON LOYERS ANNUALISES THEORIQUES YC 100% SME)



• Pipeline

CBo Territoria poursuit sa stratégie de développement de son patrimoine en Immeubles de Placement tertiaires. Suite à la livraison du centre commercial Ylang Ylang à Combani à Mayotte en 2023, et à la livraison en juillet 2024 des bureaux de France Travail (ex-Pôle Emploi) à Combani, le pipeline de projets tertiaires en développement comprend 70 M€ dont 23 M€ à lancer dans les 12 mois, en fonction de l'avancée de la commercialisation.

• Foncière résidentielle

Les Immeubles de Placement résidentiels en service ayant, pour leur totalité, bénéficié des gains fiscaux liés à la défiscalisation outre-mer et offrant un rendement brut droits inclus plus limité, ont vocation à faire l'objet d'arbitrages financiers aux termes des périodes de défiscalisation.

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

• Activité de la période

Au 30 juin 2024, le Groupe ne détient plus que 79 logements en patrimoine (6 100 m² de Surface Utile) dont 24 logements, proposés à la vente à compter de cette année, seront cédés progressivement, et 55 sont destinés à être cédés à compter de 2026 (fin de période de défiscalisation).

Suite aux cessions de logements en bloc à Action Logement/SHLMR fin 2023, les loyers bruts générés par les actifs résidentiels ressortent à 0,3 M€ au 1^{er} semestre 2024 (contre 0,9 M€ au 1^{er} semestre 2023).

- **Terrains et divers**

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

Au 30 juin 2024, CBo Territoria possède plus de 2 900 Ha de foncier dont près de 1 900 Ha de terrains agricoles, plus de 650 Ha d'espaces naturels et voiries et divers terrains non bâtis en grande partie constructibles représentant environ 50 Ha classés en Immeubles de Placement Terrains, le reste correspondant aux terrains d'assiette des actifs de rendement de la Foncière, aux terrains en cours d'aménagement (cf. 1.1.3. Aménagement ci-après), aux terrains d'assiette des opérations de Promotion en cours de chantier et/ou de commercialisation et à divers terrains « isolés », destinés à être vendus en l'état.

Les terrains, à vocation agricole majoritairement, représentant près de 1 900 Ha sont valorisés à 29 M€ au 30 juin 2024.

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

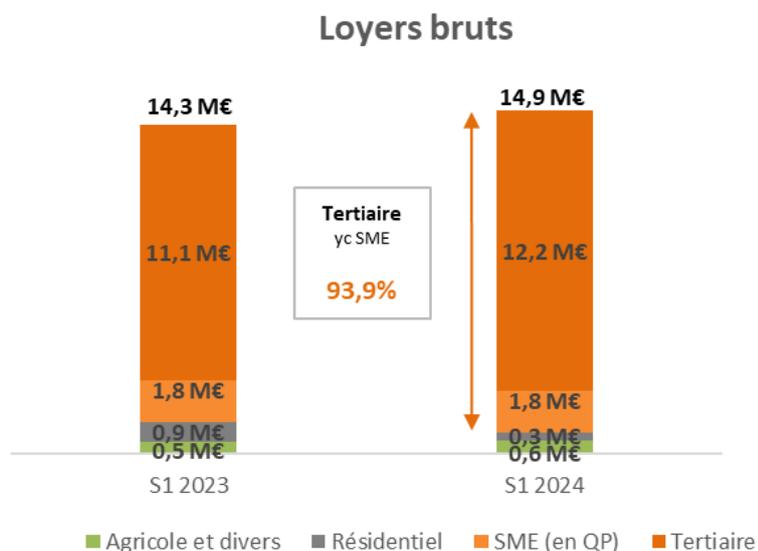
Dans le même temps CBo Territoria a ouvert de nouveaux espaces irrigués (100 Ha sur Saint-Paul, secteur Bernica) pour installer des agriculteurs exclusivement en agriculture BIO.

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

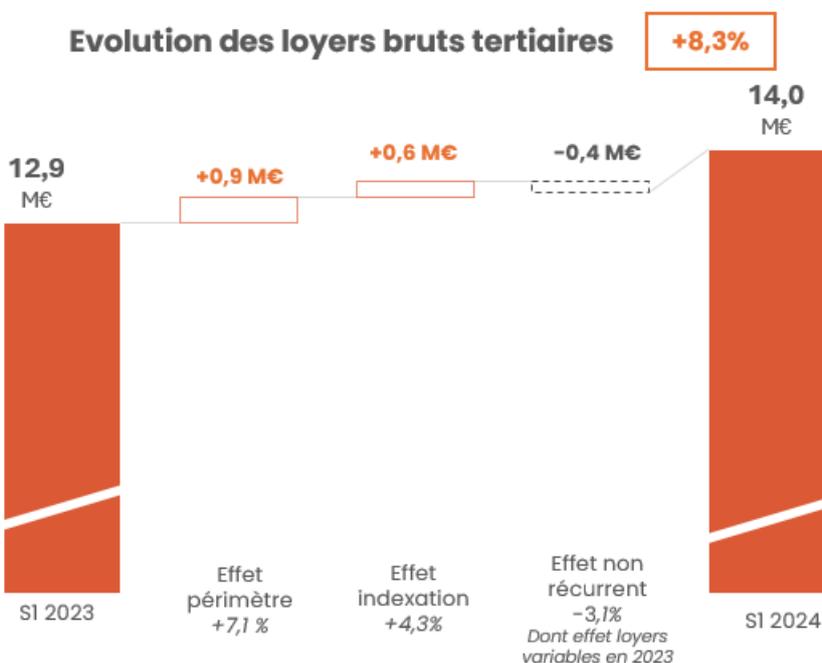
Le Groupe perçoit par ailleurs des revenus locatifs issus de la location d'emplacements, d'antennes relais.

Les baux fermiers et les baux divers ont généré 0,6 M€ de loyers au 1^{er} semestre 2024.

- Résultats du patrimoine économique

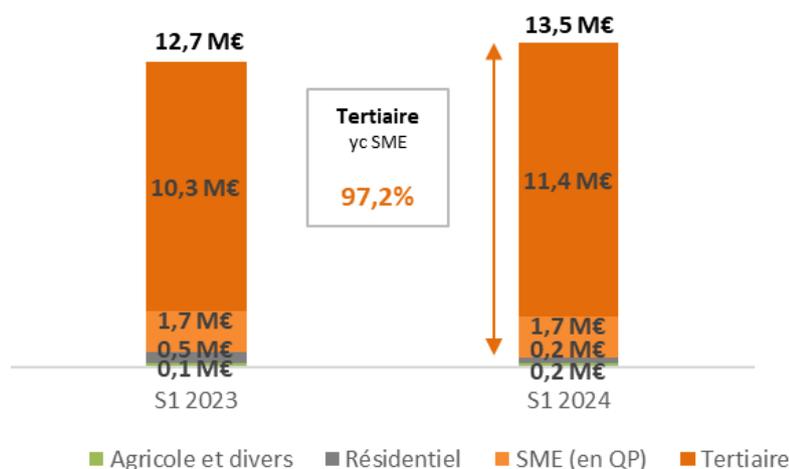


Les revenus locatifs bruts du patrimoine économique ressortent à 14,9 M€ (contre 14,3 M€ au 1^{er} semestre 2023) dont 93,9% proviennent du patrimoine tertiaire.



Au 1^{er} semestre 2024, les revenus locatifs bruts du patrimoine économique tertiaire ont progressé de +8,3% à 14,0 M€ (dont 1,8 M€ de Q/P de SME) portés principalement par la mise en service au 2nd semestre 2023 du centre commercial de Combani et l'indexation. Pour rappel, le 1^{er} semestre 2023 avait bénéficié d'un effet positif non récurrent relatif aux loyers variables.

Loyers nets



La Foncière tertiaire affiche une performance solide au S1 2024 avec une hausse des loyers nets² tertiaires de 8,7% à 13,1 M€.

Les loyers nets générés par les actifs résidentiels, les terres agricoles et divers ressortent à 0,4 M€ au 1^{er} semestre 2024 (contre 0,6 M€ au 1^{er} semestre 2023) compte tenu de l'impact des cessions de logements de 2023.

En M€	S1 2024	S1 2023
Loyers bruts	13,1	12,5
Loyers bruts SME en QP CBo	1,8	1,8
Loyers bruts yc SME (A)	14,9	14,3
Charges immobilières	(1,3)	(1,5)
Charges immobilières SME en QP CBo	(0,1)	(0,1)
Charges immobilières yc SME	(1,4)	(1,6)
Loyers nets yc SME (B)	13,5	12,7
Taux de Loyers nets yc SME (B/A)	90,5%	88,7%

• Résultat net récurrent

Le Résultat Net Récurrent de la Foncière³ s'établit à 7,3 M€ au 1^{er} semestre 2024 contre 6,2 M€ au 1^{er} semestre 2023. Il s'établit à 0,20€ par action (vs 0,17 € au 1^{er} semestre 2023).

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

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

En M€	S1 2024	S1 2023*
Loyers bruts	13,1	12,2
Charges immobilières	(1,3)	(1,5)
Loyers nets	11,8	10,6
Frais de structure attribuables à la Foncière	(1,5)	(1,8)
Résultat de l'activité de la Foncière après affectation d'une quote-part des frais de structure	10,2	8,9
Résultat net récurrent des sociétés mises en équivalence	1,1	1,1
Coût de l'endettement financier net*	(2,0)	(2,1)
Autres produits et charges financiers	-	-
Impôts sur les résultats	(2,1)	(1,7)
Résultat net récurrent de la Foncière (PdG)	7,3	6,2
RNR Foncière par action (en euros)	0,20	0,17

* Des charges financières du S1 2023 de 254 K€ non imputables à la Foncière ont été réaffectées pour assurer la comparabilité des données avec le S1 2024

1.1.2. Promotion

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

De manière opportuniste, le Groupe peut développer des opérations tertiaires clés en main (bureaux, commerces, locaux d'activité, entrepôts...) ou vendre des parcelles tertiaires à bâtir.

- **Promotion résidentielle**

- *Lancements commerciaux et travaux en cours*

Au cours du 1^{er} semestre 2024, CBo Territoria a poursuivi les chantiers en cours fin 2023 et démarré les travaux d'un nouveau programme en bloc vendu à Action Logement/SHLMR (76 lots sur Aloé Macra à Beauséjour).

Au 1^{er} semestre 2024, le Groupe a livré 6 opérations totalisant 189 lots sur les programmes du Foulque 1, Bengali 2, Clos des Serins, Lobélie, Jardin du Golf et le Hameau.

Au 30 juin 2024, 318 lots (logements ou parcelles) sont en cours de chantier répartis sur 3 grandes ZAC : 192 lots sur Beauséjour à Sainte-Marie, 41 sur Marie Caze à Saint-Paul, 85 sur Roche Café à Saint-Leu.

Ventes et carnet de commandes⁴

	Ventes			Réservations (Carnet de commandes)		
	S1 2024	S1 2023	Var.	S1 2024	S1 2023	Var.
Ventes en bloc (Intermédiaire et Social)						
<i>Valeur (M€)</i>	16,4	17,0	-0,6	0,0	0,0	0,0
<i>Volume (Nb)</i>	76	78	-2	0	0	0
Clients Particuliers (dont Pinel DOM)						
<i>Valeur (M€)</i>	0,7	6,1	-5,4	0,8	7,6	-6,8
<i>Volume (Nb)</i>	3	25	-22	3	31	-28
Ventes de terrains à bâtir						
<i>Valeur (M€)</i>	4,2	6,2	-2,0	7,5	11,4	-3,9
<i>Volume (Nb)</i>	25	34	-9	43	65	-22
Total Résidentiel						
<i>Valeur (M€)</i>	21,3	29,3	-8,0	8,3	19,0	-10,7
<i>Volume (Nb)</i>	104	137	-33	46	96	-50

• Parcelles à bâtir

CBo Territoria enregistre 25 ventes de parcelles à bâtir résidentielles contre 34 au 1^{er} semestre 2023. Cette évolution illustre les difficultés rencontrées par les potentiels acquéreurs (difficultés de financement liées à la hausse des taux d'intérêt couplées à l'inflation des coûts de construction ainsi qu'au contexte politique instable après les dernières élections européennes et législatives). Le carnet de commandes à fin juin 2024 baisse à 43 lots pour 7,5 M€, contre 65 lots pour 11,4 M€ à fin juin 2023. L'offre disponible progresse en conséquence à 26,7 M€ (134 lots).

• Promotion immobilière - Résidentiel

Le Groupe a signé au 1^{er} semestre 2024 la vente en bloc de 76 logements avec Action Logement/SHLMR représentant un montant de 16,4 M€ (vs 78 lots vendus en bloc au S1 2023 pour 17,0 M€).

Compte tenu de la fin programmée du dispositif Pinel DOM en 2024, le Groupe n'a pas lancé de nouvelle offre de programmes au détail. Au 1^{er} semestre 2024, l'activité de Promotion immobilière en Résidentiel est ainsi limitée et affiche 3 ventes au détail de logements privés, représentant un montant de 0,7 M€, contre 25 ventes au 1^{er} semestre 2023 (6,1 M€ de chiffre d'affaires acté).

Les réservations ressortent à 3 lots représentant 0,8 M€ contre 31 lots pour 7,6 M€ à fin juin 2023.

Backlog⁵

<i>En valeur (M€ HT)</i>	CA des lots actés	CA IFRS cumulé à fin juin 2024	Backlog au 30/06/2024
Promotion Immobilière Résidentiel - vente au détail Logt Privé	17,6	16,2	1,4
Promotion Immobilière Résidentiel - Vente en bloc PLI	50,3	26,7	23,6
Promotion Immobilière Résidentiel - Vente en bloc Logt Social	16,0	11,5	4,5
S/T Promotion Immobilière Résidentiel Vente en bloc	66,3	38,1	28,1
Promotion Résidentiel	83,8	54,3	29,5

Le backlog en résidentiel ressort à 29,5 M€ contre 46,2 M€ à fin juin 2023, porté par les ventes en bloc.

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

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

- **Promotion tertiaire**

La Promotion tertiaire est une activité opportuniste, dont les programmes répondent à des demandes utilisateurs et participent à la réussite des quartiers d'ensemble développés par le Groupe.

A fin juin 2024, la Promotion tertiaire n'affiche pas de chiffre d'affaires, ni de backlog.

- **Stocks**

Les stocks immobiliers se décomposent ainsi :

<i>Stocks (nets)</i>		
<i>En M€</i>	30/06/2024	31/12/2023
Stocks Immobilier résidentiel (projets, en cours et achevés)	2,3	3,0
Stocks Immobilier tertiaire (projets, en cours et achevés)	3,9	4,9
Sous-total Stocks Opérations immobilières	6,2	7,9
Terrains en opérations d'aménagement	11,8	12,3
Parcelles individuelles et Autres terrains	39,9	43,0
Sous-total Stocks Terrains	51,7	55,2
Total Stocks immobiliers (nets)	57,9	63,1

Les stocks immobiliers ressortent à 57,9 M€ à fin juin 2024 contre 63,1 M€ en 2023 et se composent à 89% de terrains.

Les stocks Opérations immobilières (en projet, en cours de travaux et/ou achevées) totalisent 6,2 M€ au 30 juin 2024, contre 7,9 M€ au 31 décembre 2023. Cette évolution s'explique principalement par les cessions de la période (notamment les 76 logements cédés en bloc à Action Logement/SHLMR), par la prudence du Groupe en matière de lancements commerciaux dans le contexte actuel et par le caractère opportuniste de l'activité de Promotion tertiaire.

La baisse des stocks Terrains qui s'élèvent à 51,7 M€ au 30 juin 2024 (vs 55,2 M€ à fin 2023) s'explique principalement par les ventes de parcelles de l'exercice. Le Groupe a également poursuivi les travaux d'aménagement sur les terrains en ZAC et les travaux de lotissement.

- **Chiffre d'affaires Promotion**

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

<i>En M€</i>	Chiffre d'affaires S1/2024	Chiffre d'affaires S1/2023	Variation
Résidentiel	21,0	25,0	-16,1%
<i>Dont Ventes au détail (Intermédiaire – Pinel DOM)</i>	3,9	8,0	-50,7%
<i>Dont Ventes en Bloc (Intermédiaire et Social)</i>	12,9	10,6	+21,3%
<i>Dont Ventes de terrains à bâtir</i>	4,2	6,4	-34,8%
Tertiaire	0,2	3,5	-93,4%
<i>Dont Immeubles tertiaires</i>	0,0	3,0	-100,0%
<i>Dont Ventes de terrains à bâtir et divers</i>	0,2	0,5	-51,4%
Total Promotion	21,2	28,5	-25,5%

Au 1^{er} semestre 2024, le chiffre d'affaires Promotion porté par les ventes en bloc en Résidentiel (61% du CA Promotion total contre 37% au 1^{er} semestre 2023) ressort à 21,2 M€, en recul de 25,5% par rapport au 1^{er} semestre 2023.

Le chiffre d'affaires des ventes en bloc (logements intermédiaires et sociaux) à 12,9 M€ progresse de 21,3%

Les ventes au détail à 3,9 M€, en recul de 50,7%, compte tenu de l'absence de nouvelle offre de programmes en Pinel DOM (fin du dispositif cette année), ne représentent plus que 19% du chiffre d'affaires résidentiel (-13 pts).

Les ventes de terrains à bâtir à 4,2 M€ sont en repli de 34,8%, en lien avec le contexte économique et politique plus difficile et les multiples problématiques rencontrées par les potentiels acquéreurs pour développer leur projet immobilier.

La Promotion tertiaire, elle, ne contribue plus au chiffre d'affaires ce semestre après la livraison en 2023 des locaux de l'EPSMR et la vente du dernier lot tertiaire au Portail. Pour rappel, cette activité revêt un caractère opportuniste compte tenu de la stratégie de fonciarisation tertiaire du Groupe.

- **Marge Promotion** ⁶

La forte évolution du mix produit fait ressortir une marge Promotion de 3,2 M€ (contre 4,7 M€ au 1^{er} semestre 2023), soit un recul de 33,0%. Le taux de marge ressort à 14,9% (contre 16,6% en au 1^{er} semestre 2023).

⁶ Chiffre d'affaires IFRS généré par la Promotion diminué des coûts de revient des ventes, des charges commerciales et des dotations nettes aux provisions.

1.1.3. Aménagement

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

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

Les travaux d'aménagement consistent en la réalisation des terrassements, des voiries, des réseaux ainsi que des espaces publics et paysagers des nouveaux quartiers. La qualité des espaces publics est un enjeu fondamental : c'est un élément essentiel du succès des « Quartiers à vivre » et des « Quartiers d'affaires ». Les opérations d'aménagement sont des opérations longues, qui s'échelonnent sur plusieurs années. Elles permettent ensuite la mise à disposition des terrains d'assiette d'opérations de lotissement et la construction par CBo Territoria de bâtiments dont les vocations sont multiples : logements, bureaux, commerces, équipements publics et qui sont destinés à la location ou à la vente.

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

Le Groupe opère actuellement sur quatre zones d'aménagement, à dominante résidentielle : le quartier de « Beauséjour » à Sainte-Marie, la ZAC « Cap Austral » à Saint-Pierre, la ZAC « Roche Café » à Saint-Leu et la ZAC « Marie Caze » à Saint-Paul. Plus de 800 logements restent à réaliser sur ces ZAC et un potentiel de 100 logements supplémentaires est à l'étude sur Marie Caze.

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

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

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

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

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

En synthèse, les opérations d'aménagement en phase opérationnelle portent sur une superficie totale de plus de 160 Ha, pour un potentiel d'opérations immobilières (ou de lotissements) restant à réaliser représentant environ 810 lots ou logements et environ 23 000 m² de locaux tertiaires. La maîtrise foncière résultant de ces opérations d'aménagement sécurise ainsi le plan de développement.

1.2. Résultats et situation financière

1.2.1. Résultats financiers consolidés

<i>En M€</i>	S1 2024	S1 2023
Loyers	13,1	12,5
Ventes en promotion immobilière	21,2	28,5
Produits des activités annexes	0,8	0,7
CHIFFRE D'AFFAIRES	35,2	41,7
Production immobilisée	0,1	0,1
Variation des stocks d'en-cours et produits finis	(3,2)	(2,8)
Total Produits des activités courantes	32,1	39,0
Achats	(14,2)	(19,7)
Charges externes	(2,0)	(2,7)
Charges de personnel	(2,3)	(2,5)
Impôts et taxes	(0,8)	(0,9)
Dotations aux amortissements et provisions	(0,6)	(0,5)
Autres produits d'exploitation	0,3	0,8
Autres charges d'exploitation	(0,3)	(0,9)
RESULTAT DES ACTIVITES	12,3	12,6
Résultat sur cessions d'immeubles de placement	0,1	0,1
Solde net des ajustements de juste valeur	(0,5)	1,0
Autres charges et produits opérationnels	(0,1)	(0,0)
RESULTAT OPERATIONNEL	11,8	13,7
Résultat des sociétés mises en équivalence	1,4	1,1
RESULTAT OPERATIONNEL APRES RESULTAT DES SOCIETES MISES EN EQUIVALENCE	13,2	14,7
Produits de trésorerie et équivalents de trésorerie	0,9	0,1
Coût de l'endettement financier brut	(3,0)	(2,1)
COUT DE L'ENDETTEMENT FINANCIER NET	(2,1)	(2,0)
Autres produits et charges financiers	0,0	0,2
RESULTAT AVANT IMPÔTS	11,1	12,9
Impôts sur les résultats	(2,6)	(3,0)
RESULTAT NET	8,6	9,8
Participations ne donnant pas le contrôle	(0,0)	0,0
RESULTAT NET (PART DU GROUPE)	8,6	9,8
Résultat par action (en euros)	0,24	0,27
Résultat dilué par action (en euros)	0,22	0,24

- **Chiffre d'affaires**

CBo Territoria affiche au 1^{er} semestre 2024 un chiffre d'affaires à 35,2 M€ contre 41,7 M€ au 1^{er} semestre 2023 (-15,6%). La Foncière tertiaire poursuit sa progression. La Promotion est portée par les ventes en bloc, la contribution des autres produits étant en recul.

- **Résultat des activités**

<i>En M€</i>	S1 2024	S1 2023	Var. %
Loyers nets	11,8	11,0	+7,5%
Marge Promotion	3,2	4,7	-33,0%
Frais de structure nets	(2,7)	(3,2)	-16,0%
Autres charges d'exploitation	0,1	0,1	-16,5%
Total Résultat des Activités	12,3	12,6	-1,9%

La foncière constitue structurellement 79% du résultat des activités au 1^{er} semestre 2024, contre 70% au 1^{er} semestre 2023.

L'activité de Foncière sur le périmètre d'intégration globale (hors SME) a dégagé au 1^{er} semestre 2024 des loyers nets en hausse de 7,5% à 11,8 M€ (contre 11,0 M€ au 1^{er} semestre 2023) représentant 89,8% des revenus locatifs bruts (contre 87,6% au 1^{er} semestre 2023).

La marge de l'activité de Promotion s'établit à 3,2 M€ contre 4,7 M€ au 1^{er} semestre 2023. Le taux de marge demeure à un haut niveau à 14,9% (versus 16,6% au 1^{er} semestre 2023) compte tenu de l'évolution du mix produits.

Les frais de structure nets et autres produits et charges d'exploitation ressortent à -2,7 M€ (contre -3,1 M€ au 1^{er} semestre 2023, soit une baisse de 15,3%). Leur évolution s'explique notamment par le changement de gouvernance par rapport au 1^{er} semestre 2023 : Eric Wuillai Président Directeur Général jusqu'au 7 juin 2023 puis Président du Conseil d'administration jusqu'au 2 mai 2024 et Géraldine Neyret Gleizes Directeur Général à compter du 7 juin 2023 puis Président Directeur Général à compter du 2 mai 2024 (son ancien poste en tant Directeur Général Adjoint ayant ainsi été supprimé), et par une baisse ponctuelle des charges d'exploitation.

Le résultat des activités s'établit ainsi à 12,3 M€ au 1^{er} semestre 2024 en légère baisse de 1,9%.

- **Résultat net part du Groupe**

Le Résultat net Part du Groupe ressort à 8,6 M€ en baisse de 13,0% par rapport au 1^{er} semestre 2023, soit 0,24€/action (contre 0,27 € au 1^{er} semestre 2023).

Il comprend une variation de juste valeur de -0,5 M€ (contre +1,0 M€ au 1^{er} semestre 2023 avec l'effet avancement du centre commercial et des locaux de Pôle Emploi à Comban), compte tenu de l'actualisation du plan travaux pluriannuel ; les effets positifs de l'indexation étant compensés par la compression des taux d'actualisation.

Il tient également compte d'un coût de l'endettement net de -2,1 M€ (contre -2,0 M€ au 1^{er} semestre 2023).

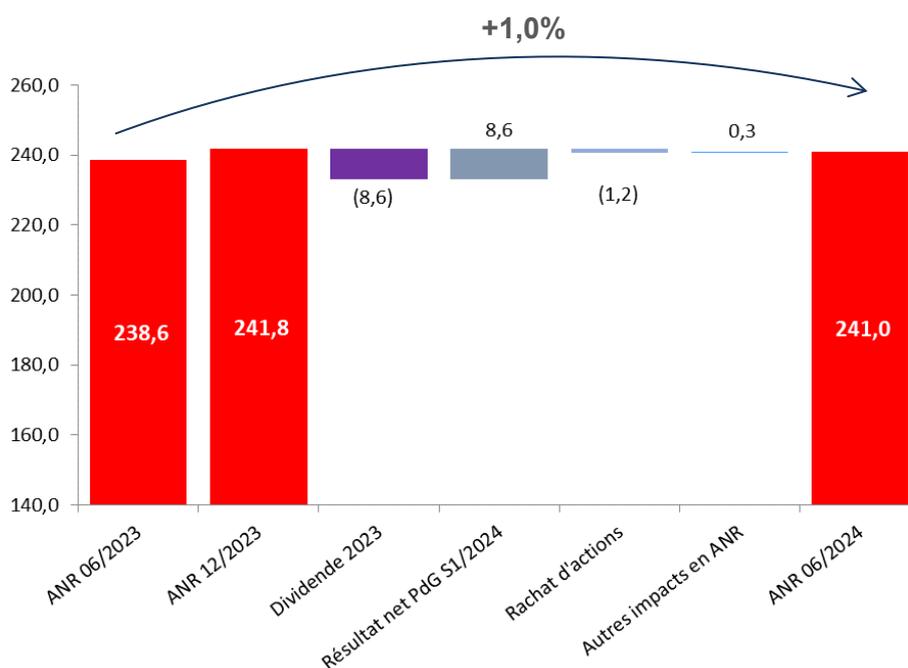
La quote-part de résultat des sociétés mises en équivalence s'établit à 1,4 M€ contre 1,1 M€ au 1^{er} semestre 2023, soit une hausse de 36,4% qui résulte principalement des variations de juste valeur entre les 2 périodes.

1.2.2. Capitaux propres et ANR

Compte tenu de la comptabilisation à l'actif en juste valeur des Immeubles de Placement, l'Actif Net Réévalué, qui traduit principalement la valeur de la Foncière, est calculé à partir des capitaux propres consolidés.

En M€	30/06/2024	31/12/2023
Capitaux propres part du Groupe	241,0	241,8
Actif net réévalué	241,0	241,8
Nombre d'actions (hors auto-détenues)	35 592 672	35 810 778
Actif net réévalué par action (€) (hors auto-contrôle)	6,77	6,75

Evolution de l'Actif Net Réévalué*, en M€



(*) Actif Net Réévalué : hors droits, hors valorisation des marges à venir de l'activité de Promotion

Au 30 juin 2024, l'Actif Net Réévalué ressort à 241,0 M€, contre 241,8 M€ à fin décembre 2023 (- 0,4%) et 238,6 M€ à fin juin 2023 (+1,0% sur 12 mois). L'évolution sur le semestre s'explique principalement par -1,2 M€ nets d'impôts différés de rachat d'actions et +0,3 M€ de mouvements divers dont la variation du mark-to-market des instruments de couverture, la distribution du dividende 2023 étant compensée par le résultat du semestre.

L'ANR par action est de 6,77 € (contre 6,75 € fin 2023 et 6,66 € à fin juin 2023).

1.2.3. Financement et endettement

- **Financement & liquidités, Endettement net**

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

Le financement de la promotion est assuré majoritairement par de la dette globale, non affectée. Au cas par cas, un crédit-promoteur peut être mis en place mais le Groupe n'y a pas eu recours au 1^{er} semestre 2024.

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

Au 1^{er} semestre 2024, les souscriptions d'emprunts bancaires s'élèvent à 8,3 M€ correspondant au solde des emprunts de Combani tranche 1 (centre commercial et logistique).

Les remboursements d'emprunts s'élèvent à 8,8 M€, correspondant aux échéances contractuelles.

Les emprunts et dettes financières du Groupe de 178,6 M€ incluent notamment, en plus de la dette bancaire hypothécaire :

- 3,8 M€ d'Obligations remboursables en numéraire et en actions nouvelles et existantes (ORNANE) sur les 30 M€ émises le 5 février 2018 par placement privé, au taux de 3,75% pour un remboursement in fine au 1^{er} juillet 2024. La valeur nominale unitaire des ORNANE 2018 est de 4,85 euros. Il reste ainsi, au 30 juin 2024, 784 700 obligations sur les 6 185 567 obligations initiales;
- 14,8 M€ d'ORNANE 2023 : émission 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.
- 7,0 M€ de Prêts Garantis par l'Etat ;
- 9,3 M€ de Prêt Participatif Relance.

La trésorerie, nette de soldes bancaires créditeurs, atteint 26,5 M€ au 30 juin 2024 (contre 34,7 M€ au 31 décembre 2023).

Le Groupe a effectué des dépôts à terme dans le but d'optimiser sa trésorerie. Au 30 juin 2024, il dispose de 14,9 M€ sur des comptes à terme classés en actifs financiers⁷ et 9,2 M€ de dépôts à terme considérés comme des équivalents de trésorerie⁷ et donc inclus dans la trésorerie active.

La dette nette (après prise en compte de la trésorerie active, de la valorisation des instruments de couverture et des placements en DAT présentés dans les actifs financiers) s'élève à 134,8 M€ (contre 133,0 M€ au 31 décembre 2023).

Le coût moyen de la dette⁸ est de 2,8% (vs 3,5% à fin 2023). La maturité résiduelle de la dette est de 8 ans et 3 mois. La dette nette sur EBITDA représente au 30 juin 2024 un ratio de 5,1x.

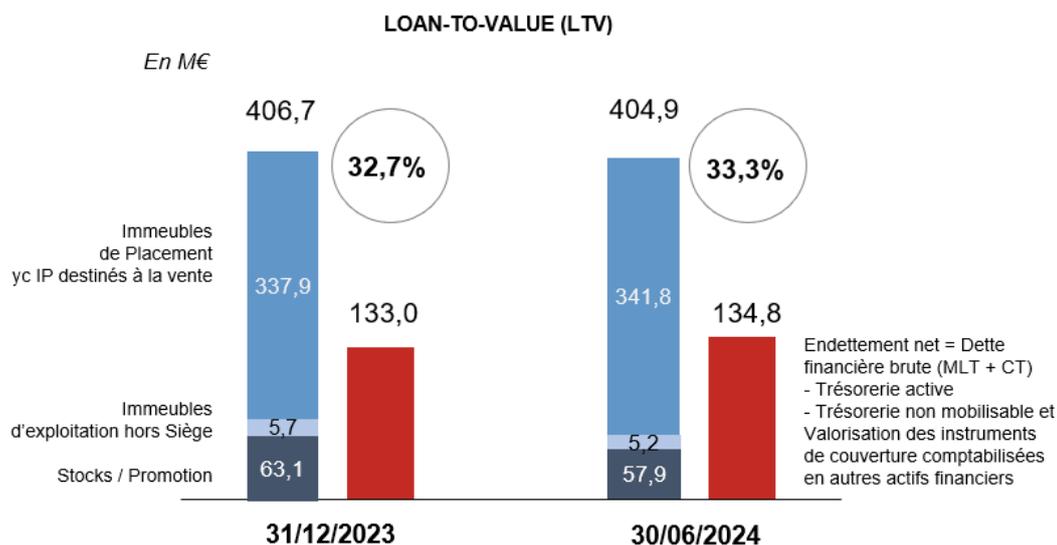
Le Groupe a établi un plan de trésorerie couvrant les exercices 2024 et 2025, confirmant les ressources suffisantes pour faire face aux besoins de trésorerie estimés à date.

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

⁸ Rapport entre le coût de l'endettement financier brut de l'exercice, avant capitalisation, diminué des produits de trésorerie et équivalents de trésorerie et l'encours moyen de la dette financière au cours de l'exercice.

Le ratio LTV (Loan-To-Value) ⁹

Au 30 juin 2024, le ratio de LTV ressort à 33,3% (contre 32,7% au 31 décembre 2023). Hors valorisation des instruments de couverture de 2,2 M€ (vs 2,1 M€ au 31 décembre 2023), il ressort à 33,8% (contre 33,2% à fin 2023).



1.2.4. Information sectorielle

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

1er semestre 2024 En M€	Foncière	Promotion	Autres (A)	Total Groupe CBo Territoria
Compte de résultat				
Chiffre d'affaires	13,1	21,2	0,8	35,2
Marge opérationnelle	11,8	3,2	/	14,9
En % du CA	89,8%	14,9%	/	42,5%
Résultat des activités	11,8	3,2	(2,6)	12,3
Bilan				
<i>Actifs sectoriels (principaux)</i>				
Immeubles de Placement	341,8	/	/	341,8
Autres Actifs non courants	17,6	/	21,7	39,4
Stocks et en-cours	/	57,9	-	57,9
<i>Passifs sectoriels (principaux)</i>				
Emprunts et dettes fi. > 1 an	138,5	14,6	1,8	154,9
Emprunts et dettes fi. < 1 an	21,5	2,2	(0,0)	22,8

(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.

⁹ Désigne le rapport entre l'endettement net consolidé (= Dette financière brute - Trésorerie active - Trésorerie non mobilisable et Valorisation des instruments de couverture comptabilisées en autres actifs financiers) et la valeur des actifs immobiliers hors droits (= Immeubles de Placement hors droits + Stocks et en-cours + actifs d'exploitation hors le Siège).

1.2.5. Evènements postérieurs à la clôture

Le 1^{er} juillet 2024, le Groupe a procédé au remboursement des 784 700 obligations de l'ORNANE 2018 restantes au 30 juin 2024.

Les bureaux de 1 130 m² loués en l'état futur d'achèvement à France Travail (ex Pôle Emploi) à Combani à Mayotte ont été livrés en juillet 2024.

1.3. Stratégie, tendance et perspectives

1.3.1. Stratégie et perspectives

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

Les bureaux de France Travail (ex-Pôle Emploi) à Combani ont été livrés en juillet 2024 et contribueront aux loyers de 2024. Le Groupe bénéficiera de l'effet année pleine des loyers du centre commercial de Combani.

Les loyers bruts du patrimoine économique tertiaire sont prévus en progression de plus de 6% en 2024 (vs loyers bruts tertiaires 2023 publiés).

Le pipeline¹⁰ de projets tertiaires en développement représente 70 M€ d'investissements dont 23 M€ à lancer dans les 12 à 18 mois.

En Promotion, le Groupe dispose d'un backlog de 29,5 M€, d'un carnet de commandes de 8,3 M€ et l'offre à la vente s'élève à 26,7 M€ (en totalité des parcelles résidentielles – absence d'offre de programmes au détail à ce stade).

Le potentiel de développement à moyen terme est de 810 lots (logements et terrains à vendre) sur des fonciers en propriété sécurisés.

1.3.2. Tendances

Le Groupe reste confiant dans les perspectives de son développement. Il affiche en effet un bilan solide, avec un haut niveau de trésorerie (26,5 M€ auxquels s'ajoutent 14,9 M€ de dépôts à terme figurant dans les 17,3 M€ d'actifs financiers) et un ratio de LTV de 33,3%, et un business model diversifié. Cependant, l'incidence potentielle de certains risques, tels que décrits dans le chapitre 1.5 du rapport de gestion 2023, intitulé "Facteurs des risques et dispositifs de maîtrise", pourrait affecter les activités de la Société et sa capacité à atteindre ses objectifs de croissance. Il convient également de noter que la liste des risques et incertitudes, auxquels CBo Territoria fait face, présentée ci-après n'est pas exhaustive. D'autres risques et incertitudes, dont le Groupe n'a à ce jour pas connaissance ou qu'il ne considère pas comme significatifs ou spécifiques à la date du présent document, sont susceptibles d'avoir une incidence défavorable sur son activité, sa situation financière et ses résultats.

¹⁰ Projets en construction, projets à lancer dans les 12 mois et projets identifiés sur fonciers maîtrisés à horizon moyen terme.

1.4. Informations sur les risques et incertitudes

CBo Territoria invite ses lecteurs à se référer à la section sur les risques de son rapport annuel où sont exposés les principaux risques auxquels le Groupe est confronté [cf. 1. Rapport de gestion / 1.5. Facteurs de risques et dispositifs de maîtrise des risques]. Les risques qui pourraient avoir un effet défavorable significatif sur l'activité de la Société, sa situation financière ou ses résultats (ou sur sa capacité à réaliser ses objectifs) au cours du 2nd semestre 2024 sont identiques à ceux qui y sont décrits.

2. Comptes Consolidés Résumés

2.1.	ETATS FINANCIERS CONSOLIDES RESUMES AU 30 JUIN 2024.....	25
2.1.1.	<i>ETAT DE LA SITUATION FINANCIERE CONSOLIDEE RESUMEE</i>	25
2.1.2.	<i>COMPTE DE RESULTAT CONSOLIDE RESUME</i>	27
2.1.3.	<i>ETAT DU RESULTAT GLOBAL CONSOLIDE RESUME</i>	27
2.1.4.	<i>TABLEAU DES FLUX DE TRESORERIE CONSOLIDES RESUMES</i>	28
2.1.5.	<i>TABLEAU DE VARIATION DES CAPITAUX PROPRES CONSOLIDES RESUMES</i>	24
2.2.	NOTES ANNEXES AUX COMPTES CONSOLIDES RESUMES	25
2.2.1.	<i>Présentation du Groupe et faits significatifs</i>	25
2.2.2.	<i>Principes et méthodes comptables</i>	26
2.2.3.	<i>Effets des changements liés au climat</i>	41
2.2.4.	<i>Périmètre de consolidation</i>	42
2.2.5.	<i>Information sectorielle et indicateurs de performance</i>	44
2.2.6.	<i>NOTES SUR LE BILAN</i>	47
2.2.7.	<i>NOTES SUR LE COMPTE DE RESULTAT CONSOLIDE RESUME</i>	56
2.2.8.	<i>IMPOTS</i>	58
2.2.9.	<i>AUTRES INFORMATIONS</i>	59
2.3.	RAPPORT DES COMMISSAIRES AUX COMPTES SUR LES COMPTES CONSOLIDES	60

2.1. ETATS FINANCIERS CONSOLIDES RESUMES AU 30 JUIN 2024

2.1.1. ETAT DE LA SITUATION FINANCIERE CONSOLIDEE RESUMEE

ACTIF

<i>En milliers d'euros</i>	Notes	30/06/2024	31/12/2023
ACTIFS NON COURANTS			
Immobilisations incorporelles		157	189
Immobilisations corporelles		6 388	6 104
Immeubles de Placement	2.2.6.1	340 970	337 049
Participation dans les entreprises associées et co-entreprises	2.2.6.2	15 197	13 857
Actifs financiers	2.2.6.3	17 618	11 691
Total Actifs non courants (I)		380 328	368 891
ACTIFS COURANTS			
Immeubles de Placement destinés à la vente	2.2.6.4	858	858
Stocks et en-cours	2.2.6.5	57 869	63 132
Clients et autres créances	2.2.6.6	21 703	19 315
Créances d'impôt	2.2.8.2	70	1 413
Trésorerie et équivalents de trésorerie	2.2.6.7	26 532	34 713
Total Actifs courants (II)		107 032	119 430
TOTAL ACTIF (I) + (II)		487 361	488 321

PASSIF

<i>En milliers d'euros</i>	Notes	30/06/2024	31/12/2023
CAPITAUX PROPRES CONSOLIDÉS			
Capital	2.2.6.8	48 243	48 243
Primes liées au capital	2.2.6.8	26 686	26 686
Réserves consolidées	2.2.6.8	157 464	152 794
Résultat consolidé	2.2.6.8	8 557	14 095
Capitaux propres (Part Groupe) (A)		240 950	241 819
Réserves des participations ne donnant pas de contrôle		22	27
Résultat des participations ne donnant pas de contrôle		(0)	(5)
Intérêts des participations ne donnant pas de contrôle (B)		22	22
Capitaux propres consolidés (A + B)		240 972	241 840
PASSIFS NON COURANTS			
Dettes financières dont ORNANE (part à plus d'un an)	2.2.6.9	154 860	156 845
Provisions non courantes		321	427
Impôts différés passifs	2.2.8.2	37 181	37 719
Autres passifs long terme		(0)	-
Total Passifs non courants (I)		192 362	194 991
PASSIFS COURANTS			
Dettes financières (part à moins d'un an)	2.2.6.9	23 784	22 287
Fournisseurs et autres dettes	2.2.6.10	28 069	29 107
Dettes d'impôt		2 174	95
Total Passifs courants (II)		54 026	51 489
TOTAL DES PASSIFS (I) + (II)		246 389	246 480
TOTAL PASSIF		487 361	488 321

2.1.2. COMPTE DE RESULTAT CONSOLIDE RESUME

<i>En milliers d'euros</i>	Notes	S1 2024	S1 2023
Loyers		13 120	12 499
Ventes en promotion immobilière		21 250	28 531
Produits des activités annexes		832	662
CHIFFRE D'AFFAIRES	2.2.7.1	35 202	41 693
Production immobilisée		76	102
Variation des stocks d'en-cours et produits finis		(3 159)	(2 784)
Total Produits des activités courantes		32 120	39 011
Achats		(14 153)	(19 712)
Charges externes		(1 996)	(2 721)
Charges de personnel		(2 264)	(2 494)
Impôts et taxes		(830)	(943)
Dotations aux amortissements et provisions		(630)	(461)
Autres produits d'exploitation		340	770
Autres charges d'exploitation		(268)	(896)
RESULTAT DES ACTIVITES		12 319	12 554
Résultat sur cessions d'immeubles de placement		80	132
Solde net des ajustements de juste valeur	2.2.7.2	(541)	1 011
Autres charges et produits opérationnels		(61)	(20)
RESULTAT OPERATIONNEL		11 797	13 676
Résultat des sociétés mises en équivalence		1 437	1 053
RESULTAT OPERATIONNEL APRES RESULTAT DES SOCIETES MISES EN EQUIVALENCE		13 233	14 729
Produits de trésorerie et équivalents de trésorerie	2.2.7.3	850	115
Coût de l'endettement financier brut	2.2.7.3	(2 980)	(2 145)
COUT DE L'ENDETTEMENT FINANCIER NET	2.2.7.3	(2 129)	(2 030)
Autres produits et charges financiers		24	169
RESULTAT AVANT IMPÔTS		11 129	12 868
Impôts sur les résultats	2.2.8.1	(2 572)	(3 032)
RESULTAT NET		8 557	9 836
Participations ne donnant pas le contrôle		(0)	2
RESULTAT NET (PART DU GROUPE)		8 557	9 834
Résultat par action (en euros)	2.2.7.4	0,24	0,27
Résultat dilué par action (en euros)	2.2.7.4	0,22	0,24

2.1.3. ETAT DU RESULTAT GLOBAL CONSOLIDE RESUME

<i>En milliers d'euros</i>	S1 2024	S1 2023
RESULTAT NET TOTAL	8 557	9 836
Juste valeur des instruments financiers	291	-
<i>dont éléments recyclables</i>	291	-
Impôts différés sur Juste valeur des instruments financiers	(75)	(291)
<i>dont éléments recyclables</i>	(75)	(291)
RESULTAT NET GLOBAL	9 063	9 545
dont Quote-part du Groupe	9 064	9 543
dont Quote-part revenant aux participations ne donnant pas de contrôle	(0)	2

2.1.4. TABLEAU DES FLUX DE TRESORERIE CONSOLIDES RESUMES

<i>En milliers d'euros</i>	Notes	30/06/2024	31/12/2023
Résultat net total consolidé		8 557	14 090
Ajustements :			
Elim. du résultat des sociétés mises en équivalence		(1 437)	(1 319)
Elim. Des dividendes des sociétés mises en équivalence		45	
Elim. des amortissements et provisions		289	3 256
Elim. des profits / pertes de réévaluation (juste valeur) sur Immeubles de Placement	2.2.7.2	541	3
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		130	0
Elim. des résultats de cession, des pertes et profits de dilution		(100)	(85)
Elim. des produits de dividendes			
Capacité d'autofinancement		8 026	18 987
Elim. de la charge (produit) d'impôts sur les résultats	2.2.8.1	2 572	4 646
Elim. du coût de l'endettement financier brut	2.2.7.3	2 980	5 793
Capacité d'autofinancement avant coût de l'endettement financier net et impôt		13 577	29 427
Incidence de la variation du BFR	2.2.9.1	122	7 593
Impôts payés		238	(2 876)
Flux de trésorerie liés aux activités opérationnelles		13 938	34 143
Acquisition d'Immeubles de Placement		(2 345)	(11 734)
Acquisition d'immobilisations corporelles et incorporelles		(650)	-0
Variation des dettes et créances sur immobilisations		(58)	(873)
Acquisition d'actifs financiers			
Variation des prêts, avances et autres actifs financiers		(5 802)	(9 148)
Cession d'immobilisations corporelles et incorporelles		65	0
Cession d'Immeubles de Placement		85	20
Variation de périmètre		()	0
Flux de trésorerie liés aux activités d'investissement		(8 705)	(2 209)
Augmentation de capital	2.2.6.8		0
Apports en capital des minoritaires / Filiales			
Mobilisation d'emprunts moyen - long terme	2.2.6.9	8 333	36
Remboursement d'emprunts moyen - long terme	2.2.6.9	(8 762)	(52 947)
Variation des crédits d'accompagnement sur op. en Promotion	2.2.6.9		0
Variation des dépôts et cautionnements	2.2.6.9	116	0
Rachat d'actions propres		(1 163)	0
Intérêts financiers nets versés	2.2.7.3	(3 316)	(7 344)
Dividendes payés aux actionnaires du Groupe	2.2.6.8	(8 611)	(8 595)
Dividendes payés aux minoritaires			-0
Autres flux liés aux opérations de financement			0
Flux de trésorerie liés aux activités de financement		(13 402)	(32 429)
Variation de la trésorerie		(8 169)	(494)
Trésorerie d'ouverture	2.2.6.7	34 701	35 196
Trésorerie de clôture	2.2.6.7	26 532	34 701
Variation de la trésorerie		(8 169)	(494)

2.1.5. TABLEAU DE VARIATION DES CAPITAUX PROPRES CONSOLIDES RESUMES

<i>En milliers d'euros</i>	Capital	Réserves liées au capital	Réserves de réévaluation	Réserves de consolidation	Réserves consolidées	Total Part du Groupe	Participations ne donnant pas de contrôle	Total Capitaux propres
Situation au 31/12/2022	48 243	26 837	(2 712)	165 131	189 255	237 496	100	237 596
Résultat net de l'exercice				14 095	14 095	14 095	(5)	14 090
Autres éléments du résultat global				(1 429)	(1 429)	(1 429)		(1 429)
Résultat global de la période	-	-	-	12 667	12 667	12 667	(5)	12 661
Distributions				(8 594)	(8 594)	(8 594)	(74)	(8 667)
Actions gratuites / Stock Options				243	243	243		243
Actions Propres				7	7	7		7
Autres mouvements		(150)		150	(0)	(0)		(0)
Situation au 31/12/2023	48 243	26 686	(2 712)	169 604	193 577	241 818	22	241 840

<i>En milliers d'euros</i>	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				8 557	8 557	8 557	(0)	8 557
Autres éléments du résultat global				216	216	216		216
Résultat global de la période	-	-	-	8 773	8 773	8 773	(0)	8 773
Distributions				(8 618)	(8 618)	(8 618)	-	(8 618)
Actions gratuites / Stock Options				130	130	130		130
Actions Propres				(1 163)	(1 163)	(1 163)		(1 163)
Variation de périmètre				5	5	5		5
Autres mouvements		-		4	4	4		4
Situation au 30/06/2024	48 243	26 686	(2 712)	168 735	192 709	240 950	22	240 972

2.2. Notes annexes aux comptes consolidés résumés

2.2.1. Présentation du Groupe et faits significatifs

2.2.1.1. Présentation

Acteur immobilier de référence à La Réunion depuis 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).

2.2.1.1. Faits marquants

Gouvernance

A l'issue de l'Assemblée générale du 2 mai 2024, le Conseil d'administration de CBo Territoria a pris acte de la démission d'Eric Wuillai de son mandat d'administrateur de la société et de la fin de son mandat de Président du Conseil d'administration. Le Conseil d'administration a statué sur le regroupement des fonctions de Président et Directeur Général, assumées dorénavant par Géraldine Neyret Gleizes. Son mandat arrivera à échéance à l'issue de l'Assemblée générale de 2027.

Activité de Foncière

Au 1^{er} semestre 2024, le pôle Foncière, activité phare du Groupe, affiche une progression des loyers totaux bruts de 5,0% par rapport au 1^{er} semestre 2023, porté par l'indexation et la livraison du centre commercial de Combani.

Les bureaux de 1 130 m² loués en l'état futur d'achèvement à France Travail (ex Pôle Emploi) à Combani à Mayotte ont été livrés en juillet 2024.

Activité de Promotion

L'activité de Promotion est portée par l'activité résidentielle bâtie. Le chiffre d'affaires Promotion ressort à 21,2 M€ en repli de -25.5%.

Le taux de marge Promotion est de 14,9% contre 16,6% pour le 1^{er} semestre 2023

Au 1^{er} semestre 2024, le Groupe a livré 6 opérations totalisant 189 lots sur les programmes de Bengali 2, Clos des Serins, Le Foulque 1, Lobélie, Le Hameau et Jardin du Golf.

Dividende :

L'Assemblée Générale du 2 mai 2024 a fixé le dividende au titre du résultat 2023 au niveau de 0,24 € par action, représentant une distribution totale de 8,8 M€ (sur la base des 36 547 394 actions composant le capital social). Le montant effectivement mis en paiement est de 8,6 M€ sur la base des actions hors auto-détention en date du 12 juin 2024.

2.2.2. Principes et méthodes comptables

La société consolidante et toutes les sociétés consolidées du Groupe ont réalisé un arrêté au 30 juin 2024.

Les comptes consolidés semestriels résumés du Groupe au 30 juin 2024 ont été arrêtés par le Conseil d'Administration du 10 septembre 2024.

Les états financiers consolidés résumés 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.

2.2.2.1. Référentiel comptable

Les états financiers consolidés résumés du groupe CBo Territoria au 30 juin 2024 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.

Ces états financiers consolidés résumés du 1er semestre ont été préparés en conformité avec la norme IAS 34 « Information financière intermédiaire », telle qu'adoptée par l'Union européenne. Ils ne comportent pas l'intégralité des informations requises pour les états financiers annuels complets et doivent être lus conjointement avec les états financiers du Groupe pour l'exercice clos le 31 décembre 2023.

Sauf mention contraire, amendements et normes nouvellement applicables sur la période, les principes et méthodes comptables appliqués pour les comptes consolidés résumés au 30 juin 2024 sont identiques à ceux utilisés pour les comptes consolidés de l'exercice clos le 31 décembre 2023. Seuls les principes et méthodes concernant les agrégats les plus significatifs sont rappelés dans ce document.

Les autres normes, amendements et interprétations adoptées par l'Union Européenne et d'application obligatoire en 2024 n'ont pas d'impacts significatifs sur les comptes consolidés résumés du Groupe au 30 juin 2024.

Les textes publiés par l'IASB et d'application obligatoire, ayant fait l'objet d'adoption par l'Union Européenne au cours du 1^{er} semestre 2024 sont les suivants :

- Amendements à IAS 7 & IFRS 7 « Ententes de financement de fournisseurs ». Le but est d'obliger les entités à présenter dans les notes annexes, des informations qualitatives et quantitatives permettant aux utilisateurs des états financiers : d'évaluer l'incidence des ententes de financement de fournisseurs sur les passifs et les flux de trésorerie d'une entité, et de comprendre l'incidence de ces ententes sur l'exposition d'une entité au risque de liquidité et les répercussions sur une entité si elle n'avait plus accès à ce type d'ententes.

Une entité devra appliquer les modifications d'IAS 7 pour les exercices ouverts à compter du 1^{er} janvier 2024 (et l'application anticipée est permise) et les modifications d'IFRS 7 au moment d'appliquer celles d'IAS 7. Aucune entente de financement de fournisseur n'a été réalisée par CBo Territoria.

Les textes publiés par l'IASB, en attente d'adoption par l'Union Européenne au 30 juin 2024 sont les suivants :

- Amendements à IAS 21 « Absence de convertibilité » ; cet amendement renferme des indications pour préciser dans quelles situations une monnaie est convertible et comment déterminer le cours de change en l'absence de convertibilité. Ces modifications sont à appliquer pour les exercices ouverts à compter du 1^{er} janvier 2025. Au 30 juin 2024, le Groupe n'est pas concerné par ce projet d'amendement car les transactions effectuées ont été réalisées dans sa monnaie fonctionnelle, à savoir l'euro.
- Amendements à IFRS 9 et d'IFRS 7 « Modifications relatives au classement et à l'évaluation des instruments financiers ». L'IASB a souhaité par cet amendement prendre position sur le traitement comptable d'un certain nombre d'opérations, notamment la décomptabilisation d'un passif financier réglé par virement électronique. Les modifications entrent en vigueur pour les exercices annuels ouverts à compter du 1^{er} janvier 2026.
- IFRS 18 « Présentation et informations à fournir dans les états financiers ». Cette nouvelle norme comptable vise notamment à améliorer la comparabilité de l'état du résultat net, et la transparence des indicateurs de performance définies par la direction. Elle stipule que les entreprises doivent fournir des explications sur les indicateurs présentés dans le compte de résultat, appelés indicateurs de performance définis par la direction. Ces nouvelles prescriptions apporteront plus de rigueur et de transparence dans la présentation de ces indicateurs, lesquels seront par ailleurs audités. L'IASB prévoit une entrée en vigueur au 1^{er} janvier 2027.
- IFRS 19 « Filiales sans obligation d'information publique : informations à fournir ». L'objectif d'IFRS 19 est de prescrire les informations que peuvent fournir ces entités au lieu des informations requises par les autres normes. Cette nouvelle norme vise ainsi à alléger les obligations d'information de certaines filiales, afin de réduire les coûts de production de leurs états financiers. Se conformer à IFRS 19 est optionnel et cette option peut être révoquée lorsque l'entité le décide. La norme entre en application à compter des exercices ouverts le 1^{er} janvier 2027.

2.2.2.2. Présentation des états financiers

2.2.2.2.1. Périmètre et méthodes de consolidation

Les comptes consolidés résumés 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.

2.2.2.2.2. Filiales

Une filiale est une entité contrôlée directement ou indirectement par le Groupe. Le contrôle existe sur une entité lorsque le Groupe détient le pouvoir sur celle-ci, est exposé ou a droit à des rendements variables du fait de son implication dans l'entité et lorsqu'il a la capacité d'utiliser son pouvoir sur l'entité pour influencer sur le montant de ces rendements.

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

Les filiales sont consolidées par intégration globale à compter de la date à laquelle un contrôle est exercé par le Groupe.

Elles sont déconsolidées à compter de la date à laquelle le contrôle cesse d'être exercé.

Les transactions et soldes intra-groupe, liés aux opérations entre sociétés du Groupe, sont éliminés.

Les méthodes comptables des filiales sont alignées sur celles du Groupe, directement ou par le biais de retraitements de consolidation.

2.2.2.2.3. 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 financière et opérationnelle 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.

2.2.2.3. Estimations et hypothèses

Certains montants comptabilisés dans les états financiers consolidés reflètent des estimations et des hypothèses faites par la direction dans le contexte actuel d'environnement géopolitique et économique incertain se traduisant par des pressions inflationnistes, des hausses des taux d'intérêt ainsi que des coûts de matières premières et de l'énergie, des pénuries et de volatilité des taux de change dont l'impact sur les perspectives d'avenir reste difficile à évaluer. Dans ce contexte, la direction a pris en compte ces incertitudes sur la base des informations fiables disponibles à la date de préparation des états financiers consolidés, notamment en ce qui concerne la juste valeur des immeubles de placement et des instruments financiers, ainsi que la marge opérationnelle des opérations de promotion immobilière.

Compte tenu des incertitudes inhérentes aux estimations, le Groupe revoit celles-ci sur la base d'informations régulièrement mises à jour. Il se peut que les résultats réels soient finalement différents des estimations faites à la date de préparation des états financiers consolidés.

Les estimations les plus significatives sont les suivantes :

JUSTE VALEUR DES IMMEUBLES DE PLACEMENT

Le Groupe fait réaliser, tous les six mois, l'évaluation de son patrimoine par un expert indépendant (cf. note 2.2.4.4) qui utilise des hypothèses de flux futurs et de taux qui ont un impact direct sur les valeurs des immeubles.

JUSTE VALEUR DES INSTRUMENTS DERIVES

Tous les instruments dérivés utilisés par le Groupe sont valorisés conformément aux modèles standards du marché (cf. note 2.2.4.4).

OPERATIONS 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 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 OPERATIONS D'AMENAGEMENT

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 immobilière ;
- l'ensemble des autorisations administratives est obtenu ;
- l'opération d'aménagement entre en phase opérationnelle (démarrage des travaux).

PROVISION POUR CREANCES DOUTEUSES

Le Groupe a adopté une approche simplifiée pour constituer des provisions pour pertes de crédit, en s'appuyant sur les pertes historiques observées et en tenant compte des risques identifiés. Les créances sont regroupées par dates d'échéance. Les pertes de crédit attendues sont ajustées en fonction des perspectives futures. Chaque créance fait l'objet d'un examen systématique et individuel, tenant compte des risques spécifiques de non-recouvrement ; si nécessaire, une provision pour dépréciation est constituée pour évaluer le risque encouru.

2.2.2.4. 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 (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 (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

•Immeubles de placement

Définition des Immeubles de placement

Conformément à l'IAS 40, un immeuble de placement est un bien immobilier (terrain ou bâtiment – ou partie d'un bâtiment – ou ensemble immobilier constitué des deux) détenu par le propriétaire (ou en tant qu'actif au titre du droit d'utilisation par le preneur) pour :

- en retirer des loyers ou pour valoriser le capital ou les deux, plutôt que pour :
- l'utiliser dans la production ou la fourniture de biens ou de services ou à des fins administratives ou le vendre dans le cadre de l'activité ordinaire.

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

- un terrain détenu pour valoriser le capital à long terme plutôt que pour une vente à court terme dans le cadre de l'activité ordinaire ;
- un terrain détenu pour une utilisation future actuellement indéterminée : 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.

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).

METHODOLOGIES D'EXPERTISE

L'expertise indépendante est confiée au Cabinet Cushman & Wakefield depuis le 31 décembre 2007 selon un rythme semestriel, avec deux campagnes réalisées, l'une au 30 juin, l'autre au 31 décembre. Le principe de rotation de l'évaluateur signataire de 7 ans est appliqué par le Groupe.

Depuis décembre 2022, le cabinet indépendant Guy Signon Conseils a en charge l'expertise des terrains classés en zone naturelle et en zone agricole comme défini au PLU (Plan Local d'Urbanisme) détenus par la société CBo Territoria.

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

o 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, 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. Sur la base des informations transmises, telles que la liste des baux, les données sur la vacance, et les dates d'échéance, les experts établissent de manière indépendante leurs estimations de cash-flows actuels et futurs.

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 évaluée 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 recouplement du prix de vente par rapport au m² de surfaces de plancher qu'il est envisageable de réaliser.

Compte tenu de la complexité des évaluations des actifs immobiliers et de la nature de certaines données non observables publiquement, les justes valeurs des immeubles de placement ont été classées en niveau 3 selon la hiérarchie définie par IFRS 13.

PERIMETRE D'EXPERTISE

90% du patrimoine fait l'objet d'une expertise indépendante au 30 juin 2024 et 8% du patrimoine (essentiellement des terrains agricoles) fait l'objet d'une expertise indépendante annuelle (la dernière datant du 31 décembre 2023).

▪ Immeuble de placement en cours de construction

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 2.2.6.11.

▪ Stocks et en-cours

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

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

- opérations de promotion immobilière résidentielle et tertiaire (immobilier bâti) ;
- opérations de promotion de terrains à bâtir (parcelles à bâtir résidentielles et tertiaires) ;
- terrains aménagés ou en cours d'aménagement destinés à porter de futurs projets immobiliers ;
- terrains à vendre en l'état pour lesquels la décision a été prise de procéder à leur vente à court ou moyen terme.

Les stocks immobiliers sont comptabilisés au coût de revient.

Ce dernier comprend le coût des terrains (intégrant le cas échéant la juste valeur transférée de la catégorie des immeubles de placement vers celle des stocks), les frais d'étude préalables, les frais d'acquisition, les taxes, les coûts d'aménagement (Voiries Réseaux Divers), les coûts de construction, les coûts des prestations techniques ainsi que divers coûts annexes (frais internes de maîtrise d'ouvrage et frais financiers notamment).

Le coût de revient inclut également les frais financiers à l'exception des biens vendus par lots à des clients finaux au travers de contrats prévoyant un transfert en continu du contrôle (contrat de VEFA).

Des provisions sont constituées pour couvrir les pertes prévisibles, lesquelles sont évaluées notamment à partir d'une analyse des données économiques et financières prévisionnelles de chaque projet.

▪ Clients et autres créances

Créances en promotion immobilière

Les créances clients représentent les créances nées de l'enregistrement du chiffre d'affaires en fonction de l'avancement des programmes. Elles se composent des éléments suivants :

- les appels de fonds, réalisés auprès des clients à différentes étapes des travaux conformément à la réglementation en vigueur, non encore réglés ;
- le décalage qui peut exister entre les appels de fonds et l'avancement réel constaté à la clôture de l'exercice.

Les créances clients sont évaluées à leur valeur nominale sous déduction des dépréciations. En application d'IFRS 9, la dépréciation des créances est égale à la perte de crédit attendue à maturité.

Autres créances clients et autres créances

Les autres créances clients et autres créances sont évaluées à leur juste valeur lors de la comptabilisation initiale, puis au coût amorti diminué du montant des pertes de valeur.

▪ Trésorerie et équivalents de trésorerie

La trésorerie comprend les liquidités en comptes courants bancaires, ainsi que les dépôts rémunérés 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 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 2018 et ORNANE 2023)

En date du 5 février 2018, le Groupe a procédé à l'émission d'un emprunt obligataire à option de remboursement en numéraire et/ou en actions nouvelles et/ou existantes (« ORNANE 2018 ») d'un montant total de 30 millions d'euros, au taux annuel de 3,75% pour une valeur nominale unitaire de 4,85 euros. Les 784 700 obligations restantes au 30 juin 2024 ont été remboursées le 1^{er} juillet 2024.

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'ORNANE est un instrument financier hybride qui comprend (cf. IAS 32.11 et §21 et suivants) :

- Une composante dette (le contrat hôte) (comptabilisée selon la méthode du coût amorti),
- Un dérivé incorporé qui correspond à une option sur actions. Le dérivé incorporé n'est pas mesurable de manière fiable et isolée, ainsi sa juste valeur est déterminée comme la différence entre la juste valeur du contrat hybride et la juste valeur de la composante dette.

Au 30 juin 2024, la composante dérivée de l'ORNANE 2018 est nulle (0,9 M€ à la date d'émission) et celle de l'ORNANE 2023 s'élève à 0,2 M€. La variation de juste valeur du composant dérivé impacte directement les autres charges et produits financiers.

Instruments financiers dérivés

Le Groupe utilise des instruments financiers dérivés tels que les swaps de taux d'intérêts pour se couvrir contre les risques associés aux taux d'intérêts. Ces instruments financiers dérivés sont évalués à la juste valeur à la date de clôture à partir de techniques de valorisation utilisant des données observables et sont en conséquence classés au niveau 2 selon IFRS 13.

Les instruments financiers sont valorisés sur la base des modèles standards du marché. Dans la mesure où les instruments financiers sont affectés en comptabilité de couverture, les couvertures sont qualifiées, soit de couvertures de juste valeur lorsqu'elles couvrent l'exposition aux variations de la juste valeur d'un actif ou d'un passif comptabilisé, soit de couvertures de flux de trésorerie lorsqu'elles couvrent l'exposition aux variations de flux de trésorerie qui sont attribuables, soit à un risque particulier associé à un actif ou à un passif comptabilisé, soit à une transaction prévue.

Concernant les couvertures de juste valeur qui remplissent les conditions d'application de la comptabilité spéciale de couverture, tout profit ou perte résultant de la réévaluation de l'instrument de couverture à la juste valeur est comptabilisé immédiatement au compte de résultat. Tout profit ou perte sur l'élément couvert attribuable au risque couvert vient modifier la valeur comptable de l'élément couvert et est comptabilisé au compte de résultat.

Concernant les couvertures de flux de trésorerie utilisées pour couvrir des engagements fermes et qui remplissent les conditions pour l'application de la comptabilité spéciale de couverture, la partie de la valorisation positive ou négative de l'instrument de couverture qui est déterminée comme étant une couverture efficace est comptabilisée directement en capitaux propres et la partie inefficace est comptabilisée en résultat financier.

Pour les dérivés qui ne satisfont pas aux critères de qualification de la comptabilité de couverture, tout profit ou perte résultant des variations de juste valeur est comptabilisé directement dans le résultat de l'exercice.

La comptabilité de couverture cesse lorsque l'instrument de couverture arrive à expiration ou est vendu, résilié ou exercé ou qu'il ne respecte plus les critères de qualification pour la comptabilité de couverture. A ce moment, tout profit ou perte cumulé réalisé sur l'instrument de couverture comptabilisé en capitaux propres est maintenu en capitaux propres jusqu'à ce que la transaction prévue se produise. S'il n'est plus attendu que la transaction couverte se produise, le profit ou la perte cumulée comptabilisé en capitaux propres est transféré au résultat de l'exercice.

▪Provisions (IAS 37)

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

▪Impôts différés (IAS 12)

Les impôts différés sont déterminés pour chaque entité fiscale, selon la méthode du report variable en retenant une approche bilancielle.

Les soldes d'impôts différés sont déterminés sur la base de la situation fiscale de chaque Société comprise dans le périmètre de consolidation et sont présentés à l'actif ou au passif du bilan pour leur position nette par entité fiscale.

Les actifs d'impôts différés sur déficits fiscaux reportables et différences temporelles ne sont inscrits à l'actif que dans la mesure où il est probable qu'un bénéfice imposable futur sera disponible sur l'entité fiscale, qui permettra d'imputer les différences temporelles et les déficits fiscaux reportables.

Les taux d'impôts différés retenus s'élèvent à 25,83%.

• 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 30 juin 2024, il n'y a pas de plans de stock-options existants dans le groupe. En revanche deux plans d'attribution gratuite d'actions ont 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 :

- 1.** Lors de sa séance du 14 avril 2022, de réaliser une attribution portant sur 110 000 actions à 3 dirigeants, pour une valorisation de 3,83€ par action au jour de l'attribution. Le plan est soumis à des conditions de performance. Ces dernières ayant été respectées, l'attribution est devenue définitive le 14 avril 2024. Les actions attribuées gratuitement seront soumises à une période de conservation fixée à un an, expirant le 13 avril 2025. Au 1^{er} semestre 2024, la charge comptabilisée est de 60 K€ sur les 421,3 K€ totaux ;
- 2.** Lors de sa séance du 11 septembre 2023, de réaliser pour une valorisation de 3,51€ par action au jour de l'attribution, une attribution portant sur 74 500 actions à 17 salariés et une attribution portant sur 17 045 actions au profit du 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. Au 1^{er} semestre 2024, la charge comptabilisée est de 69,9 K€ sur les 321,3 K€ totaux.

▪Résultat par action

En application de la norme IAS 33, le résultat net par action se calcule en divisant le résultat net part du Groupe attribuable aux actionnaires ordinaires, par le nombre moyen pondéré d'actions en circulation au cours de l'exercice.

Le résultat net dilué par action s'obtient en divisant le résultat net part du Groupe par le nombre moyen pondéré d'actions en circulation au cours de la période pour laquelle le calcul est effectué, ajusté de l'impact maximal de la conversion des instruments dilutifs en actions ordinaires selon la méthode dite du rachat d'actions.

▪Actions propres

Les opérations d'acquisition, de cession ou d'annulation de titres CBo Territoria sont portées en diminution des capitaux propres.

▪Chiffre d'affaires

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

- Les revenus locatifs bruts issus de l'activité de Foncière ;
- Les ventes en promotion, incluant les ventes d'immeubles bâtis (Ventes en l'Etat Futur d'Achèvement) et de terrains non bâtis ;
- Les produits des activités annexes, incluant les prestations de services liées aux activités de gestion immobilière et de construction, et le chiffre d'affaires des autres activités.

Le chiffre d'affaires est comptabilisé, hors loyers, en application d'IFRS 15, lorsqu'il est probable que les avantages économiques futurs seront attribués au Groupe et que ces produits peuvent être évalués de façon fiable.

Activité de Foncière / Revenus locatifs

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.

Activité Promotion immobilière / Immeubles bâtis

Le Groupe commercialise ses opérations de promotion 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 habitat, 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.

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 de la société.

2.2.3. 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 impacts potentiels des changements et risques climatiques ont été analysés dans le cadre de la préparation des états financiers consolidés intermédiaires résumés.

Les incidences de ces changements sur l'activité et la performance du Groupe, ainsi que les effets sur les comptes consolidés résumés 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'installation de la technologie LED dans le système d'éclairage, de l'optimisation des blocs froids, de la digitalisation du suivi technique des bâtiments pour fiabiliser la mesure des consommations énergétiques.
- Des dépenses diverses, comme le coût d'une certification environnementale BREEAM pour le nouveau projet de centre commercial à Combani à Mayotte) et les coûts liés à la publication du rapport RSE (collecte des informations, élaboration des rapports, coûts des autres ressources internes et externes mobilisées).

Pour tenir compte davantage des impacts liés au changement climatique, les méthodes d'évaluation des actifs pourront évoluer via la prise en compte des enjeux climatiques des VLM (Valeurs Locatives de Marché) retenues et des taux de sortie. Les immeubles du Groupe étant toutefois récents, la valorisation des actifs par les experts ne devrait pas être impactée. A noter par ailleurs que les immeubles du Groupe sont relativement récents (moins de 10 ans en moyenne).

Les autres impacts potentiels des changements climatiques (risques liés aux instruments financiers, application de la réglementation environnementale, valorisation des immeubles d'exploitation qui sont peu nombreux) n'ont pas eu d'incidence sur les comptes consolidés résumés du Groupe au 30 juin 2024.

2.2.4. Périmètre de consolidation

Le Groupe est composé de 64 sociétés dont 56 consolidées par intégration globale et 7 par mise en équivalence.

Sociétés	SIREN	Méthode de consolidation	% d'intérêt 06/2024	% d'intérêt 12/2023
SA CBo Territoria	452 038 805	Société mère		
Sociétés intégrées globalement				
SAS CBo Gestion Immobilière	478 865 447	IG	100%	100%
SAS CBo Développement	524 758 885	IG	100%	100%
SAS CBo Property	479 422 008	IG	100%	100%
SCI Ateliers les Figuiers	452 453 772	IG	100%	100%
SCI Cour de La Mare	450 214 820	IG	100%	100%
SCI Cour Savanna	479 408 759	IG	100%	100%
SAS SRET	339 894 529	IG	100%	100%
SNC Lotissement du Golf	488 858 663	IG	100%	100%
SCI Lardy	492 772 462	IG	100%	100%
SCI Le Tamarinier	492 709 522	IG	100%	100%
SCI Le Tarmac	492 687 199	IG	100%	100%
SCI Alambic	509 478 236	IG	100%	100%
SCI Vierge du Cap	485 010 091	IG	100%	100%
SCI Ponant	485 010 318	IG	100%	100%
SCI Neptune	492 686 787	IG	100%	100%
SCI Boréales	492 677 208	IG	100%	100%
SAS CBo Expansion	519 579 312	IG	100%	100%
SAS Lizine	822 414 157	IG	100%	100%
SCI Leu Boutik	514 949 528	IG	100%	100%
SCI Leu Clair	514 819 085	IG	100%	100%
SCI Roquefeuil	514 194 174	IG	100%	100%
SCI Désiré Mahy	523 680 080	IG	100%	100%
Savanna Boutik	840 690 879	IG	100%	100%
SAS Nouvel Horizon	533 677 027	IG	100%	100%
SCI Le Verger	485 003 099	IG	100%	100%
SCCV Heracles	822 624 938	IG	51%	51%
SCCV Jardins d'Ugo	750 913 451	IG	100%	100%
SCI A.I.	450 878 764	IG	100%	100%
SARL Mahoré	814 645 776	IG	100%	100%
SAS Réunion Maintenance Travaux	813 482 049	IG	100%	100%
SCI Black Pearl	489 165 522	IG	100%	100%
SNC Hermione	502 186 901	IG	100%	100%
SCI Montesourire	841 648 348	IG	100%	100%
SCI Joker	840 701 445	IG	100%	100%
SCI Avenir	840 721 500	IG	100%	100%
SCI Equinoxe	840 721 443	IG	100%	100%
SCI Relais	840 697 478	IG	100%	100%
SCI Solstice	840 699 391	IG	100%	100%
SAS CBo Mayotte	880 572 250	IG	100%	100%
SCI Mura	898 422 936	IG	100%	100%
SCI Nyora	903 086 239	IG	100%	100%
SCI Mulima	903 047 207	IG	100%	100%
SCI Mumanga	888 910 486	IG	100%	100%
SCI Marashi	888 910 478	IG	100%	100%
SCI Kiwano	888 910 445	IG	100%	100%
SNC Amarante	882 549 736	IG	100%	100%
SNC Pitaya	882 550 015	IG	100%	100%
SCI Jumba	903 045 672	IG	100%	100%
SCI Kofia	898 422 589	IG	100%	100%
SCI Lemur	898 421 557	IG	100%	100%
SCI Zevi	912 765 492	IG	100%	100%
SCI Vacoa	912 765 567	IG	100%	100%
SCCV Zamba	918 179 987	IG	100%	100%
SCCV Aloé	915 170 567	IG	100%	100%
SCCV Macra	915 368 468	IG	100%	100%
SCCV Garden	915 170 575	IG	100%	100%
Sociétés mises en équivalence				
Co-entreprises :				
SCI Kerueguen	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 Beausejour 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.

Mouvement sur la période : cession des parts de Terres Créoles

2.2.5. Information sectorielle et indicateurs de performance

2.2.5.1. 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 du 1^{er} semestre 2024 se ventilent par secteur d'activités de la façon suivante :

1er semestre 2024 En milliers d'euros (K€)	Foncière	Promotion	Autres (A)	Total Groupe CBo Territoria
Compte de résultat				
Chiffre d'affaires	13 120	21 250	832	35 202
Marge opérationnelle	11 777	3 171	/	14 947
En % du CA	89,8%	14,9%	/	42,5%
Résultat des activités	10 239	1 976	104	12 319
Bilan				
<i>Actifs sectoriels (principaux)</i>				
Immeubles de Placement*	341 827	/	/	341 827
Autres Actifs non courants	17 618	/	21 741	39 359
Stocks et en-cours	/	57 869	-	57 869
<i>Passifs sectoriels (principaux)</i>				
Emprunts et dettes fi. > 1 an	138 518	14 575	1 767	154 860
Emprunts et dettes fi. < 1 an	21 545	2 239	(0)	23 784

* yc IP destinés à la vente

(A) le secteur « Autres » regroupe les autres activités et les autres produits et charges non ventilés.

Les principaux agrégats du compte de résultat et du bilan du 1^{er} semestre 2023 se ventilent par secteur d'activités de la façon suivante :

1er semestre 2023 En milliers d'euros (K€)	Foncière	Promotion	Autres (A)	Total Groupe CBo Territoria
Compte de résultat				
Chiffre d'affaires	12 499	28 531	662	41 693
Marge opérationnelle	10 952	4 732	/	/
En % du CA	87,6%	16,6%	/	/
Résultat des activités (B)	9 182	3 279	93	12 554
Bilan				
<i>Actifs sectoriels (principaux)</i>				
Immeubles de placement*	353 949	/	/	353 949
Autres Actifs non courants	4 020	/	20 104	24 125
Stocks et en-cours	/	68 949	-	68 949
<i>Passifs sectoriels (principaux)</i>				
Emprunts et dettes fi. > 1 an	145 145	14 506	2 017	161 668
Emprunts et dettes fi. < 1 an	11 256	7 485	16	18 757

* yc IP destinés à la vente

(A) le secteur « Autres » regroupe les autres activités et les autres produits et charges non ventilés.

(B) Les frais de gestion ont été affectés au résultat des activités de chaque secteur

Par zone géographique :

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

2.2.5.2. Indicateurs de performance

Loyers nets = Marge opérationnelle Foncière

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

En milliers d'euros	S1 2024	S1 2023
Loyers bruts (A)	13 120	12 499
Charges immobilières	(1 343)	(1 547)
Loyers nets (B)	11 777	10 952
Taux de Loyers nets (B)/(A)	89,8%	87,6%

Résultat Net Récurrent de la Foncière

<i>En milliers d'euros</i>	S1 2024	S1 2023*
Loyers bruts	13 120	12 192
Charges immobilières	(1 343)	(1 547)
Loyers nets	11 777	10 645
Frais de structure attribuables à la Foncière	(1 538)	(1 770)
Résultat de l'activité de la Foncière après affectation d'une quote-part des frais de structure	10 239	8 875
Autres charges et produits opérationnels	-	-
Résultat net récurrent des sociétés mises en équivalence	1 099	1 069
Coût de l'endettement financier net	(1 975)	(2 082)
Autres produits et charges financiers	-	-
Impôts sur les résultats	(2 066)	(1 698)
Participations ne donnant pas le contrôle		
Résultat net récurrent de la Foncière (PdG)	7 297	6 163
RNR Foncière par action (en euros)	0,20	0,17

* Des charges financières du S1 2023 de 254K€ non imputables à la Foncière ont été réaffectées pour assurer la comparabilité des données avec le S1 2024

Le résultat net récurrent part du Groupe de la Foncière s'établit à 7,3 M€ au 1^{er} semestre 2024 contre 6,2 M€ au 1^{er} semestre 2023. Il s'établit à 0,20€ par action (vs 0,17€ au S1 2023).

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.

<i>En milliers d'euros</i>	S1 2024	S1 2023
Chiffre d'affaires (A)	21 250	28 531
Coût de revient (B)	(17 620)	(23 024)
Charges commerciales et autres (C)	(471)	(872)
Dotations nettes aux provisions (D)	12	97
Marge Promotion (E) = A+B+C+D	3 171	4 732
Taux de Marge Promotion (E/A)	14,9%	16,6%

2.2.6. NOTES SUR LE BILAN

2.2.6.1. Immeubles de placement

Les immeubles de placement se décomposent ainsi :

En milliers d'euros	31/12/2023	Variations périmètre	Augmentations	Cessions	Variation de Juste Valeur	Transferts de stock vers IP	Transferts de IP vers IP destinés à la vente	Transferts de IP en cours vers IP en service	30/06/2024
Immeubles de Placement	290 229	(115)	790	(6)	(352)	177	-	-	290 724
Immeubles de Placement Tertiaires (2)	279 216	(115)	790	(6)	(352)	177	-	-	279 711
Immeubles de Placement Résidentiels	11 012	-	-	-	-	-	-	-	11 012
Terrains en opération d'aménagement	914	-	8	-	-	-	-	-	922
Autres Terrains	40 137	-	-	-	(155)	1 567	-	-	41 549
Immeubles en développement	5 769	115	1 633	-	(69)	326	-	-	7 774
Tertiaires	5 769	115	1 633	-	(69)	326	-	-	7 774
Résidentiels	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Amort/Provision	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Total Immeubles de Placement ⁽¹⁾	337 050	-	2 431	(6)	(575)	2 070	-	-	340 970

(1) Hors Immeubles destinés à la vente (2) dont 1 actif correspondant à un droit d'utilisation dans le cadre d'un CBI, comptabilisé à la JV selon IAS 40

Au 1^{er} semestre 2024, les principales évolutions correspondent aux travaux sur les Immeubles de Placement en développement et à un transfert en Immeuble de Placement d'un terrain précédemment en stock sur Mayotte.

2.2.6.2. Participations dans les entreprises associées et co-entreprises

Les variations sur les titres mis en équivalence (entreprises associées et co-entreprises) sont les suivantes :

En milliers d'euros	TOTAL
Ouverture au 31/12/2023	13 857
Variation de périmètre	(64)
Variation de capital en numéraire	(33)
Résultat	1 437
Clôture au 30/06/2024	15 197

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

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

<i>En milliers d'euros</i>	30/06/2024	31/12/2023
Capitaux propres	13 459	12 135
Immeubles de Placement	39 925	39 695
Endettement	22 946	23 813
Loyers bruts	1 792	3 713
Loyers nets	1 711	3 546
Variation de Juste Valeur	230	(1 505)
Résultat net	1 437	1 319

2.2.6.3. Actifs financiers

La décomposition des Actifs financiers est la suivante :

<i>En milliers d'euros</i>	30/06/2024	31/12/2023
Titres de participation	318	318
Provisions sur Titres de participation	(3)	(3)
Dépôts et cautionnements versés	4	4
Prêts et autres créances	15 027	9 225
Autres créances immobilisées	2 272	2 147
Total Actifs financiers	17 618	11 691

Les Autres créances immobilisées correspondent à des instruments de couverture, Cf. note 2.2.6.9.

2.2.6.4. Immeubles de placement destinés à la vente

La variation des immeubles de placement destinés à la vente se présente ainsi :

<i>En milliers d'euros</i>	31/12/2023	Cessions	Variation de Juste Valeur	Transferts IP à IP destinés à la vente	30/06/2024
Total Valeur brute	858	-	-	-	858
Provision	-	-	-	-	-
Total Valeur nette	858	-	-	-	858

Les immeubles de placement destinés à la vente correspondent aux logements des programmes, susceptibles d'être cédés dans les 12 mois, et concernent notamment les opérations suivantes :

- Villas Belvédère, pour un total de 300 K€
- Patio des Iris pour 558 K€

2.2.6.5. Stocks et en-cours

En milliers d'euros	31/12/2023	Variations périmètre	Augmentations	Cessions	Transferts nets Stocks vers IP (1)	Transferts nets stocks vers stocks (2)	Dotation / reprise (3)	30/06/2024
Stocks et En-cours Immobiliers	63 132	-	14 461	(17 666)	(2 070)	-	12	57 869
Stocks Promotion Tertiaire	4 863		82	(561)	(503)		12	3 892
Stocks Promotion Résidentiel	3 024		12 196	(14 118)		1 185	-	2 287
Stocks Terrains	55 244		2 184	(2 987)	(1 567)	(1 185)	-	51 689
Autres Stocks	-	-						-
Total Stocks et En-cours	63 132	-	14 461	(17 666)	(2 070)	-	12	57 869

(1) Transfert d'un lot en IP Tertiaire sur Hibiscus et 1 IP Terrain sur Mayotte.

(2) Transfert de 1,1 M€ du Stocks Terrains vers Stocks Promotion de l'opération Aloé Macra.

(3) Reprise de la provision sur le programme Hibiscus liée au transfert en IP.

La décomposition des stocks par catégorie est la suivante :

En milliers d'euros	30/06/2024	31/12/2023
Stocks Terrains	52 272	55 827
Stocks Opérations immobilières	7 965	9 685
Total Valeur brute Stocks immobiliers	60 238	65 512
Provisions sur Terrains	(583)	(583)
Provisions sur Opérations immobilières	(1 786)	(1 798)
Total Provisions sur stocks immobiliers	(2 369)	(2 381)
Total Stocks immobiliers nets	57 869	63 132
Autres stocks nets	-	-
Total Stocks nets	57 869	63 132

2.2.6.6. Clients et autres créances

En milliers d'euros	30/06/2024			31/12/2023
	Total	< 1 an	> 1 an	Total
Clients et comptes rattachés - Valeur brute	9 433	9 433	-	6 128
Provisions	(1 917)	(1 917)	-	(1 670)
Sous total Clients et comptes rattachés	7 516	7 516	-	4 458
Créances fiscales "hors IS" part courante	3 198	3 198	-	3 209
Autres créances hors exploitation	10 644	10 644	-	11 328
Autres débiteurs	346	346	-	319
Sous-total valeur nette Autres créances	14 188	14 188	-	14 856
Total Clients et Autres créances actif non courant	21 703	21 703	-	19 315

Les créances Clients se décomposent ainsi :

<i>En milliers d'euros</i>	30/06/2024	31/12/2023
Clients Locataires	6 202	5 047
Clients Acquéreurs	2 851	535
Clients Autres	380	546
Total brut Clients et comptes rattachés	9 433	6 128

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.

2.2.6.7. Trésorerie et équivalents de trésorerie

<i>En milliers d'euros</i>	30/06/2024	31/12/2023
Equivalents de trésorerie	9 234	6 084
Disponibilités	17 298	28 629
Total Trésorerie & équivalents trésorerie	26 532	34 713
Soldes créditeurs de banque	0	(11)
Total Trésorerie nette	26 532	34 701

Les équivalents de trésorerie de 9,2 M€ 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.

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.

2.2.6.8. Capitaux propres consolidés

Capital

Au 30 juin 2024 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 euro (iso 31 décembre 2023) dont 954 722 actions sont auto-détenues. Il n'existe qu'une seule catégorie d'actions ; elles sont toutes émises et entièrement libérées.

Actions propres

Il est précisé qu'au cours du 1^{er} semestre 2024, CBo Territoria SA a acheté 396 155 titres à un cours moyen de 3,56 € et a cédé 68 049 titres à un cours moyen de 3,67 €.

Dividende

Un dividende de 24 centimes d'euros par action a été distribué au titre du résultat 2023, pour une distribution totale de 8,6 M€ versés en numéraire.

2.2.6.9. Emprunts et dettes financières

La dette financière brute du Groupe, de 178,6M€, est constituée très majoritairement d'emprunts contractés en financement des actifs de rendement et adossés à des opérations immobilières identifiées ; elle intègre également les emprunts obligataires émis en 2018 et en 2023 (18 543 K€ dont 3 695 K€ inférieur à 1 an) et des lignes de financement globales y compris PGE (54 090 K€ au 30 juin 2024, dont 8 365 K€ à échéance inférieure à 1 an).

En tenant compte d'une trésorerie de 26,5M€ et de 17,3M€ d'actifs financiers (valorisation des instruments de couverture et dépôts à terme), la dette financière nette du Groupe ressort à 134,8 M€.

Ventilation par échéance et par nature

<i>En milliers d'euros</i>	30/06/2024	31/12/2023
Emprunts obligataires (part à plus d'un an)	14 847	14 746
Emprunts moyen-long terme (part à plus d'un an)	127 658	129 295
Dettes de location (part à plus d'un an)	9 329	9 729
Sous-Total Emprunts et dettes financières à plus d'un an	151 835	153 770
Dépôts et cautionnements reçus ⁽¹⁾	2 989	2 873
Instruments de couverture	36	202
Sous-Total Emprunts et dettes financières à plus d'un an, y compris Dépôts et cautionnements reçus et instruments de couverture	154 860	156 845
Emprunts obligataires (part à moins d'un an)	3 695	3 652
Emprunts moyen-long terme (part à moins d'un an)	17 504	16 805
Dettes de location (part à moins d'un an)	809	814
Intérêts courus sur emprunts	1 775	1 005
Concours bancaires courants (soldes créditeurs de banque)	-	11
Sous-Total Emprunts et dettes financières à moins d'un an	23 784	22 287
Total Emprunts et dettes financières	178 644	179 132

⁽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.

Ventilation par flux

	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
<i>En milliers d'euros</i>										
Solde net au 31/12/2022	25 302	155 055	(0)	11 038	1 110	192 506	2 837	12	(0)	195 353
Variation de périmètre						-				-
Mobilisation	16 122	19 815		340	210	36 487	257	-	-	36 744
Remboursement	(22 883)	(28 914)		(835)	(315)	(52 947)	(221)	-	-	(53 168)
Var. des eng. de rachat						-				-
Act. dette fi. / option achat						-				-
Autres mouvements	(323)	727	(202)			202		(1)		201
Solde net au 31/12/2023	18 219	146 684	(202)	10 543	1 005	176 249	2 873	11	-	179 132
Variation de périmètre						-				-
Mobilisation	146	7 531		-	657	8 333	191	-	-	8 524
Remboursement	(1)	(8 468)		(405)	113	(8 762)	(75)	-	-	(8 836)
Var. des eng. de rachat						-				-
Act. dette fi. / option achat						-				-
Autres mouvements	180	(584)	238	-		(166)		(11)		(177)
Solde net au 30/06/2024	18 543	145 163	36	10 138	1 775	175 655	2 989	-	-	178 644

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 ».

Ventilation par échéance

<i>En milliers d'euros</i>	30/06/2024	31/12/2023
Emprunts et dettes à moins d'un an	23 784	22 287
Emprunts et dettes de un à cinq ans	91 766	90 861
Emprunts et dettes à plus de cinq ans	63 094	65 985
Total Emprunts et dettes financières	178 644	179 132

Instruments financiers de couverture

Risque de taux

Pour limiter l'impact d'une variation des taux d'intérêts sur le résultat et le cash-flow, le Groupe utilise des produits dérivés (swap, cap) pour couvrir une partie de sa dette contractée à taux variable. Le Groupe ne réalise pas d'opérations de marché dans un autre but que celui de la couverture du risque de taux.

Les instruments financiers dérivés mis en place par le Groupe correspondent ainsi à des couvertures de flux de trésorerie pour lesquels le Groupe applique la comptabilité de couverture.

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	Notionnel	Taux fixe	Échéance		Type	Valeur de marché		
			Date de début	Date de fin		au 30 Juin 2024	Nominal	en % du nominal
Swap taux fixe EUR6m	7,0 M€	-0,30%	31/01/2021	31/01/2030	Couverture	0,6 M€	10,0 M€	6,1%
Swap taux fixe EUR6m	0,9 M€	2,54%	31/01/2024	31/01/2029	Couverture	0,0 M€	0,9 M€	1,2%
Swap taux fixe EUR6m	4,0 M€	3,08%	31/01/2024	31/01/2029	Couverture	-0,0 M€	4,0 M€	-0,8%
Swap taux fixe EUR6m	4,0 M€	2,89%	31/01/2024	31/01/2029	Couverture	-0,0 M€	4,0 M€	-0,1%
Swap taux fixe EUR6m	6,2 M€	-0,29%	31/12/2020	31/12/2025	Couverture	0,3 M€	6,6 M€	5,0%
Swap taux fixe EUR3m	11,4 M€	1,37%	29/01/2017	29/07/2030	Couverture	0,5 M€	23,7 M€	2,1%
Swap taux fixe EUR3m	2,3 M€	1,45%	21/08/2015	23/08/2027	Couverture	0,1 M€	8,4 M€	0,7%
Swap taux fixe EUR3m	2,0 M€	1,42%	17/07/2017	18/04/2028	Couverture	0,1 M€	4,7 M€	1,3%
Swap taux fixe EUR3m	3,7 M€	1,11%	28/02/2017	30/08/2030	Couverture	0,2 M€	7,5 M€	2,8%
Swap taux fixe EUR3m	1,7 M€	0,99%	19/04/2016	21/12/2030	Couverture	0,1 M€	3,4 M€	3,0%
Swap taux fixe EUR3m	3,5 M€	0,93%	28/06/2018	26/06/2030	Couverture	0,2 M€	7,0 M€	2,9%
Swap taux fixe EUR3m	1,5 M€	0,78%	28/09/2019	28/06/2027	Couverture	0,1 M€	2,7 M€	2,7%
Swap taux fixe EUR1m	0,4 M€	2,97%	06/07/2016	28/02/2030	Couverture	0,0 M€	0,8 M€	2,4%
Swap taux fixe EUR1m	0,2 M€	2,97%	28/06/2016	28/02/2030	Couverture	0,0 M€	0,4 M€	2,4%
Swap taux fixe EUR1m	1,7 M€	2,97%	07/07/2016	07/01/2030	Couverture	0,1 M€	3,7 M€	2,3%
Total	50,5 M€					2,2 M€	87,7 M€	2,5%

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 31/12/2023	3 872		(1 926)	1 945
Arrêté au 30/06/2024	1 945		291	2 236

Les éléments ci-dessus sont présentés avant impact des impôts différés liés.

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).

Une variation à la hausse des taux sur les marchés financiers de 0,5 % aurait eu un impact théorique défavorable proche de 56 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.

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

<i>En milliers d'euros</i>	30/06/2024	31/12/2023
Taux fixe	136 442	136 679
Taux variable ⁽¹⁾	18 417	20 166
Total par taux	154 860	156 845
Euro	154 860	156 845
Total par devise	154 860	156 845

(1) Net des emprunts faisant l'objet d'une couverture de taux

2.2.6.10. Fournisseurs et autres dettes

<i>En milliers d'euros</i>	30/06/2024	31/12/2023
Fournisseurs / Stocks immobiliers et Exploitation	18 485	19 757
Fournisseurs / Immeuble de Placement	3 852	3 910
Avances et acomptes reçus sur commandes	1 265	829
Dettes fiscales et sociales	3 485	2 159
Comptes courants passif	6	6
Autres dettes	192	96
Passif de contrat	684	2 350
S/T Fournisseurs et autres dettes	27 969	29 107
Autres dettes fiscales et sociales	2 174	95
Total Fournisseurs et autres dettes	30 143	29 202

Ventilation par échéance :

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

2.2.7. NOTES SUR LE COMPTE DE RESULTAT CONSOLIDE RESUME

2.2.7.1. Chiffre d'affaires

En milliers d'euros	S1 2024	S1 2023
Revenus locatifs bruts	13 120	12 499
Ventes Immeubles bâtis	16 835	21 640
Ventes Terrains	4 415	6 891
Produits des activités annexes	832	662
Total Chiffre d'affaires	35 202	41 693

A noter que 36,6% du CA total est réalisé avec Action Logement/SHLMR.

Backlog

En milliers d'euros	CA des lots actés	CA IFRS cumulé à fin juin 2024	Backlog au 30/06/2024
Promotion Immobilière résidentielle - vente au détail Logt Privé	17 558	16 181	1 376
Promotion Immobilière résidentielle - Vente en bloc PLI	50 284	26 669	23 615
Promotion Immobilière résidentielle - Vente en bloc Logt Social	15 982	11 453	4 529
Sous-Total Promotion Immobilière Vente en bloc	66 266	38 122	28 144
Total Promotion résidentielle	83 824	54 303	29 520

Le backlog en Promotion ressort à 29,5 M€ (en Résidentiel uniquement, porté par les ventes en bloc), contre 29,0 M€ à fin 2023.

2.2.7.2. Variation de juste valeur

En milliers d'euros	S1 2024	S1 2023
Immobilier de Placement Tertiaire (1)	(421)	1 122
Immobilier de Placement Résidentiel	-	(29)
Terrains non bâtis (nus, aménagés et terrains agricoles)	(121)	(82)
Total Variation de Juste Valeur	(541)	1 011

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

2.2.7.3. Coût de l'endettement financier net

En milliers d'euros	S1 2024	S1 2023
Revenus de VMP et autres produits	850	115
Produits de trésorerie et équivalents de trésorerie	850	115
Intérêts sur emprunts et découverts ⁽¹⁾	(2 980)	(2 145)
Coût de l'endettement financier brut	(2 980)	(2 145)
Coût de l'endettement financier net	(2 129)	(2 030)

(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.

En milliers d'euros	S1 2024	S1 2023
Intérêts activés sur Opérations Patrimoine (Im. Placement)	86	363
Intérêts activés sur Opérations Promotion (Stocks)	250	684
Total Intérêts activés	336	1 047

2.2.7.4. Résultat par action

Résultat de base

En milliers d'euros	30/06/2024	30/06/2023
Résultat net part du Groupe (K€)	8 557	9 834
Nombre moyen pondéré d'actions en circulation	35 844 953	35 809 032
Résultat de base par action (euros)	0,24	0,27

Résultat dilué

<i>En milliers d'euros</i>	30/06/2024	30/06/2023
Résultat net part du Groupe (K€)	8 557	9 834
Economie de frais financiers nets en cas de conversion des emprunts obligataires	285	93
Résultat net dilué part du Groupe (K€)	8 842	9 927
Nombre moyen pondéré d'actions ordinaires utilisé pour le calcul du résultat dilué par action	40 421 700	41 352 657
Résultat de base dilué par action (euros)	0,22	0,24

2.2.8. IMPOTS

2.2.8.1. Ventilation entre impôts différés et impôts exigibles au compte de résultat

<i>En milliers d'euros</i>	30/06/2024	30/06/2023
Impôt exigible	(3 185)	(2 605)
Impôt différé	613	(427)
Total Impôts sur les résultats	(2 572)	(3 032)

La charge d'impôt a été calculée sur la base du taux prévisionnel de l'exercice.

Réforme fiscale internationale – Modèle de règles du Pilier 2 :

La loi de finances pour 2024 a transposé en droit interne la directive (UE) 2022/2523 du 15 décembre 2022 visant à assurer un niveau minimum d'imposition mondial de 15% pour les groupes d'entreprises multinationales et les groupes nationaux de grande envergure dans l'Union européenne, dite « Pilier 2 ».

Cette réforme est sans incidence pour le Groupe.

2.2.8.2. Evolution des postes d'impôts au bilan

(en milliers d'euros)	Solde au 31/12/2023	Charge	Situation nette et autres	Solde au 30/06/2024
Créances d'impôts	1 413	(1 343)		70
Dettes d'impôts	95		2 079	2 174
Total impôts courants	1 508	(1 343)	2 079	2 244
Impôts différés				
Actif	-			-
Passif	37 719	2 673	(498)	39 894
Total Impôts différés	37 719	2 673	(498)	39 894

2.2.9. AUTRES INFORMATIONS

2.2.9.1. Incidence de la variation du Besoin en Fonds de Roulement

<i>En milliers d'euros</i>	30/06/2024	31/12/2023
Variation des Stocks	(3 443)	(5 586)
Variation des Créances clients et autres créances	3 911	(15 551)
Variation des Dettes fournisseurs et autres dettes (hors Dettes / Immos)	(591)	13 544
Incidence de la variation du BFR	(122)	(7 593)

2.2.9.2. Engagements hors bilan

<i>En milliers d'euros</i>	30/06/2024	31/12/2023
Avals et cautions	27 274	27 813
Hypothèques et nantissements	130 143	129 914
Total Engagements donnés	157 418	157 727
Garanties financières d'achèvement	64 848	64 516
Caution reçue dans le cadre de la gestion immobilière - Loi Hoguet	120	120
Autorisations de découverts bancaires non utilisées	7 500	7 500
Total Engagements reçus	72 468	72 136

Les contrats d'emprunts intégrant des covenants financiers susceptibles de générer une exigibilité anticipée représentent 25% de l'encours total des dettes financières.

Le Groupe continue à respecter ces engagements au 30 juin 2024.

2.2.9.3. Transactions avec les parties liées

Aucune transaction avec les parties liées n'a été effectuée au 1^{er} semestre 2024.

2.2.9.4. Informations diverses

Evènements postérieurs au 30 juin 2024

Le 1^{er} juillet 2024, le Groupe a procédé au remboursement des 784 700 obligations de l'ORNANE 2018 restantes au 30 juin 2024.

Les bureaux de 1 130 m² loués en l'état futur d'achèvement à France Travail (ex Pôle Emploi) à Combani à Mayotte ont été livrés en juillet 2024.

2.3. Rapport des Commissaires aux comptes sur les comptes consolidés

EXA

4, rue Monseigneur Mondon – BP 80830
97476 Saint-Denis Cedex

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

S.A.S. au capital de 2 188 160 €
572 028 041 R.C.S. Nanterre

Commissaire aux Comptes
Membre de la compagnie
régionale de Versailles et du Centre

CBO TERRITORIA

Société Anonyme

Cour de l'Usine – La Mare

97438 Sainte-Marie

La Réunion

Rapport des commissaires aux comptes sur l'information financière semestrielle

Période du 1^{er} janvier 2024 au 30 juin 2024

Aux actionnaires de la société CBO TERRITORIA,

En exécution de la mission qui nous a été confiée par votre assemblée générale et en application de l'article L. 451-1-2 III du Code monétaire et financier, nous avons procédé à :

- l'examen limité des comptes semestriels consolidés résumés de la société CBO TERRITORIA, relatifs à la période du 1er janvier 2024 au 30 juin 2024, tels qu'ils sont joints au présent rapport ;
- la vérification des informations données dans le rapport semestriel d'activité.

Ces comptes semestriels consolidés résumés ont été établis sous la responsabilité du conseil d'administration. Il nous appartient, sur la base de notre examen limité, d'exprimer notre conclusion sur ces comptes.

Conclusion sur les comptes

Nous avons effectué notre examen limité selon les normes d'exercice professionnel applicables en France.

Un examen limité consiste essentiellement à s'entretenir avec les membres de la direction en charge des aspects comptables et financiers et à mettre en œuvre des procédures analytiques. Ces travaux sont moins étendus que ceux requis pour un audit effectué selon les normes d'exercice professionnel applicables en France. En conséquence, l'assurance que les comptes, pris dans leur ensemble, ne comportent pas d'anomalies significatives obtenue dans le cadre d'un examen limité est une assurance modérée, moins élevée que celle obtenue dans le cadre d'un audit.

Sur la base de notre examen limité, nous n'avons pas relevé d'anomalies significatives de nature à remettre en cause la conformité des comptes consolidés semestriels résumés avec la norme IAS 34, norme du référentiel IFRS tel qu'adopté dans l'Union européenne relative à l'information financière intermédiaire.

Vérification spécifique

Nous avons également procédé à la vérification des informations données dans le rapport semestriel d'activité commentant les comptes semestriels consolidés résumés sur lesquels a porté notre examen limité.

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

Saint-Denis-de-La-Réunion et Paris-La Défense, le 11 septembre 2024

Les commissaires aux comptes

EXA

Deloitte & Associés

Vincent TESSIER

Sylvain DURAFOUR

3. GLOSSAIRE

ANR - Actif Net Réévalué : L'Actif Net Réévalué est calculé à partir des capitaux propres consolidés qui incluent notamment les plus ou moins-values latentes sur le patrimoine immobilier. Le portefeuille immobilier est évalué à la valeur de marché sur la base d'une expertise indépendante

ANR par action : Actif Net Réévalué par action hors actions auto-détenues

ANR par action dilué : Actif Net Réévalué par action après prise en compte du nombre maximum d'actions qui pourraient être créées par les instruments dilutifs en circulation (ORNANE)

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

Carnet de commandes : Chiffre d'affaires HT total des lots sous contrat de réservation à la date d'arrêté

Coût moyen de la dette = rapport entre les intérêts financiers payés sur l'exercice, avant capitalisation et l'encours moyen de la dette au cours de l'exercice

EBITDA : résultat des activités retraité des dotations aux amortissements et provisions

ICR – Interest Coverage Ratio : Taux de couverture du coût de l'endettement par les loyers nets

IR - Immeuble de Rendement : Ensemble des actifs immobiliers bâtis générant des revenus locatifs réguliers

IP - Immeuble de Placement : Immeubles de Rendement bâtis (Tertiaire+ Résidentiel) + IP Terrains (hors Terrains Stocks/Promotion)

JV - Juste Valeur : méthode de valorisation des actifs selon les normes comptables internationales IFRS, et s'applique aux comptes consolidés ; définie comme « le prix qui serait reçu pour la vente d'un actif ou payé pour le transfert d'un passif lors d'une transaction normale entre des intervenants du marché à la date d'évaluation »

Loyers nets = marge opérationnelle Foncière : Loyers nets de Charges immobilières tenant compte des dotations aux provisions pour créances douteuses

LTV - Loan To Value : Montant de l'encours de l'endettement bancaire net des actifs financiers et de la trésorerie/valeur de marché des Immeubles de Placement hors droits + valeur nette comptable des immeubles d'exploitation hors siège + stocks et encours (valeur consolidée)

Marge Promotion : chiffre d'affaires diminué des coûts de revient des ventes, des charges commerciales et des dotations nettes aux provisions

Offre disponible à la vente : Chiffre d'affaires des lots proposés à la vente, non réservés

ORNANE (Obligation Remboursable en Numéraire et en Actions Nouvelles et Existantes) : Obligation convertible dont le capital est remboursé à l'échéance en numéraire et si l'option de conversion est dans la monnaie, la différence entre le cours de bourse et le seuil de conversion pourra être remboursée en actions de l'émetteur.

Patrimoine économique : Actifs de placement et quote-part des actifs détenus en société mise en équivalence

Résultat net PdG – Part du Groupe : Le résultat net part du Groupe est la part du bénéfice net de l'ensemble revenant aux actionnaires du Groupe

Résultat des activités : Marges de Promotion + Loyers nets - Frais de gestion nets +/- Autres non récurrents

Résultat net récurrent (RNR) : résultat net IFRS provenant des activités courantes et récurrentes (méthode EPRA) = Loyers nets - quote-part des frais de structure de la foncière + coût d'endettement - IS (yc quote-part SME)

Résultat opérationnel après SME : Résultat des activités + variation de la juste valeur + résultat de cession des immeubles de placement + autres produits et charges opérationnels + quote-part des résultats des Sociétés Mises en Equivalence

SME : Société Mise en Equivalence. La Mise En Equivalence est une technique comptable donnant la possibilité de remplacer la valeur comptable des actions d'une société détenues par une société mère, par la valorisation de la part que la maison mère détient dans les capitaux propres de l'entité.

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

Taux de rendement du patrimoine économique : valeur des loyers bruts des surfaces louées rapporté au patrimoine économique droits inclus

Terrains à bâtir – Promotion : Ventes de parcelles constructibles en immobilier résidentiel ou tertiaire

Ventes en Bloc – Promotion : Acquisition d'un immeuble entier ou d'un programme immobilier entier par un seul acquéreur

Ventes au détail – Promotion : Acquisition d'un logement ou d'un lot par un client individuel

4. Attestation du responsable

PERIODE DU 1^{ER} JANVIER AU 30 JUIN 2024

J'atteste, à ma connaissance, que les comptes consolidés résumés pour le semestre écoulé sont établis conformément aux normes comptables applicables et donnent une image fidèle du patrimoine, de la situation financière et du résultat de la société et de l'ensemble des entreprises comprises dans la consolidation, et que le rapport semestriel d'activité figurant en pages suivantes présente un tableau fidèle des événements importants survenus pendant les six premiers mois de l'exercice, de leur incidence sur les comptes, des principales transactions entre parties liées ainsi qu'une description des principaux risques et des principales incertitudes pour les six mois restants de l'exercice.

Fait à Sainte-Marie, le 11 septembre 2024

Géraldine NEYRET GLEIZES
Président Directeur Général

