



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 2025**

Le présent rapport financier semestriel porte sur le semestre clos le 30 juin 2025 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.cbوترritoria.com/fr/documents-financiers](http://www.cbوترritoria.com/fr/documents-financiers)).

### **SOMMAIRE**

<b>1. RAPPORT SEMESTRIEL D'ACTIVITE.....</b>	<b>2</b>
<b>2. COMPTES CONSOLIDES RESUMES.....</b>	<b>22</b>
<b>3. GLOSSAIRE .....</b>	<b>62</b>
<b>4. ATTESTATION DU RESPONSABLE .....</b>	<b>63</b>

# 1. Rapport semestriel d'activité

1.1.	REVUE OPERATIONNELLE DES ACTIVITES .....	3
1.2.	RESULTATS ET SITUATION FINANCIERE.....	15
1.3.	STRATEGIE, TENDANCE ET PERSPECTIVES .....	20
1.4.	INFORMATIONS SUR LES RISQUES ET INCERTITUDES .....	21

## **1.1. Revue opérationnelle des activités**

Acteur immobilier de référence à La Réunion depuis plus de 20 ans, CBo Territoria est désormais une Foncière de développement multirégionale 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), poursuit son développement via l'exploitation de ses réserves foncières à La Réunion ou la réalisation d'opérations sur des fonciers acquis.

CBo Territoria est une Foncière de rendement éligible au PEA PME cotée sur Euronext Paris (compartiment C).

### **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 en Immeubles de Placement 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 73 logements au 30 juin 2025, destinés à être cédés à terme.

- **Patrimoine économique et global**

	Surface 06/2025	Valeur HD 06/2025 (M€)	Surface 12/2024	Valeur HD 12/2024 (M€)
Réserves foncières	2 600 Ha	39,5	2 600 Ha	39,5
Immobilier tertiaire	107 800 m²	289,0	107 800 m²	287,5
Immobilier résidentiel	5 600 m²	10,9	5 700 m²	11,0
<b>Total Immeubles de Placements hors en cours (A)</b>		<b>339,4</b>		<b>338,0</b>
Patrimoine SME	35 100 m²	80,6	35 100 m²	80,4
<b>en quote-part (B)</b>		<b>40,3</b>		<b>40,2</b>
<b>Total Patrimoine économique (C=A+B)</b>		<b>379,7</b>		<b>378,2</b>
Actifs bâtis en cours (D)		2,6		2,5
<b>Total Patrimoine global (C+D)</b>		<b>382,3</b>		<b>380,6</b>

Le patrimoine économique<sup>1</sup> total du Groupe est valorisé à 379,7 M€ hors droits. Il se compose désormais à 87% d'actifs tertiaires.

Le patrimoine économique tertiaire affiche une légère progression de 0,5% à 329,3 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 382,3 M€ à fin juin 2025.

Le montant des revenus générés par le patrimoine global au 1<sup>er</sup> semestre 2025 représente 15,8 M€, dont 94% soit 14,9 M€ pour la Foncière tertiaire.

- **Foncière tertiaire**

	Surface	Valeur HD (M€)
Immobilier tertiaire par intégration globale	107 800 m²	289,0
Dt Commerces	49 400 m²	152,5
Dt Bureaux	31 800 m²	82,0
Dt Locaux d'activité	14 300 m²	26,9
Dt Restauration - Loisirs	12 300 m²	27,6
Patrimoine SME à 100%	35 100 m²	80,6
en quote-part		40,3
<b>Total Patrimoine économique tertiaire</b>	<b>142 900 m² (*)</b>	<b>329,3</b>

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

<sup>1</sup> 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<sup>er</sup> semestre 2025, le Groupe s'est attaché à maintenir l'attractivité de ses zones tertiaires et à les valoriser.

La surface totale des Immeubles de Placement tertiaires en service est de 142 900 m<sup>2</sup> au 30 juin 2025.

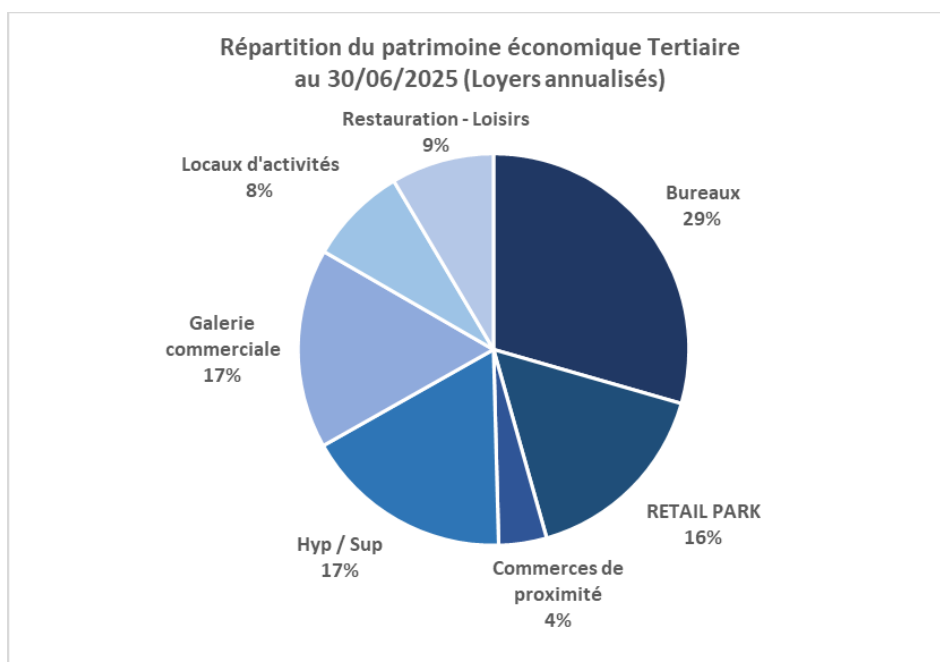
### • Performance opérationnelle

Le patrimoine économique tertiaire de 329,3 M€ présente les caractéristiques suivantes :

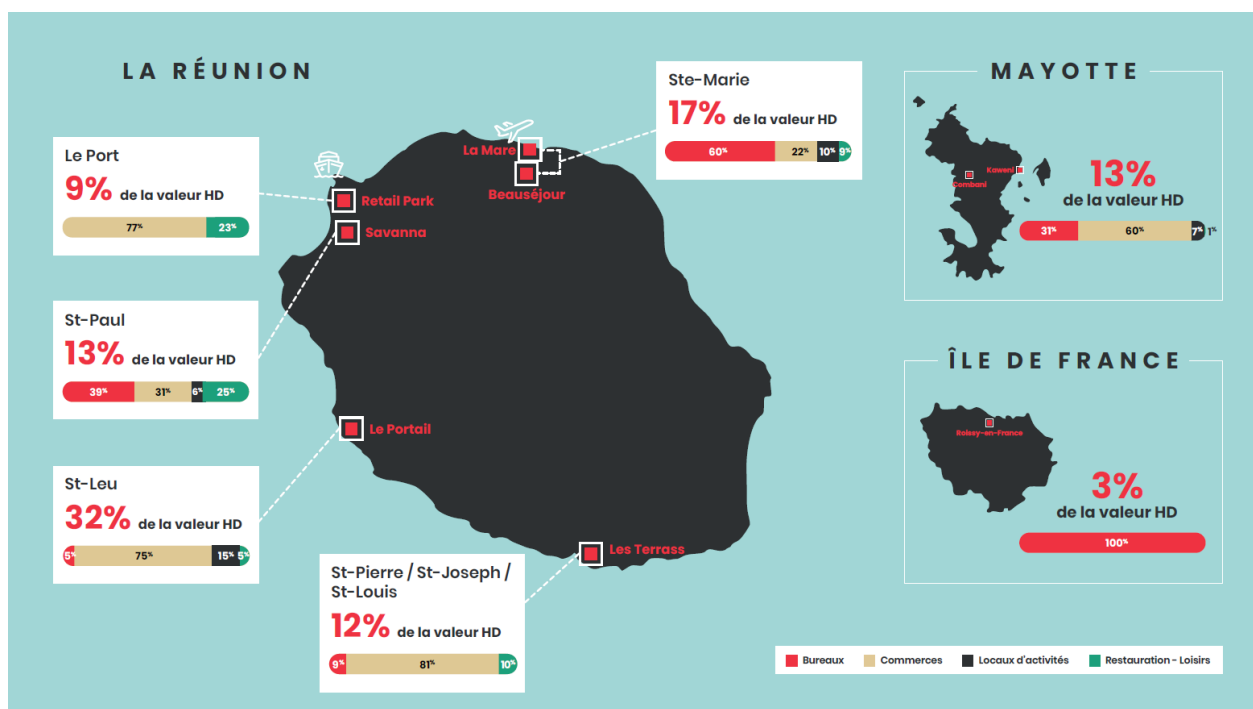
	Au 30/06/2025	Au 31/12/2024
Valeur Hors droits	329,3 M€	327,7 M€
Valeur Droits inclus (A)	349,4 M€	347,6 M€
Loyers annualisés théoriques (B)	28,9 M€	28,7 M€
Loyers annualisés des lots occupés (C)	28,3 M€	28,3 M€
Taux d'occupation financier* (C/B)	98%	98%
Taux de rendement brut droits inclus** (C/A)	8,1%	8,1%
Durée ferme résiduelle des baux	3,2 an(s)	3,3 an(s)
Surface utile	142 900 m <sup>2</sup>	142 900 m <sup>2</sup>

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

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



## Répartition géographique du patrimoine économique tertiaire en valeur hors droits (HD)



### • Pipeline

CBo Territoria confirme sa stratégie de poursuivre le développement de son patrimoine en Immeubles de Placement tertiaires, avec un pipeline de projets tertiaires à développer de 67 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, pour rappel, 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

Les Immeubles de Placement résidentiels sont constitués à fin juin 2025 de 73 logements (5 600 m<sup>2</sup> de surface utile) :

- L'immeuble Patio des Iris en vente à la découpe : 18 logements restants ;
- L'immeuble Catleya de 55 logements pouvant être cédé à partir de 2026 (fin de période de défiscalisation).

Les loyers bruts générés par les actifs résidentiels ressortent à 0,3 M€ au 1<sup>er</sup> semestre 2025 (stables par rapport au 1<sup>er</sup> semestre 2024).

- **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 2025, 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 correspond 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 2025.

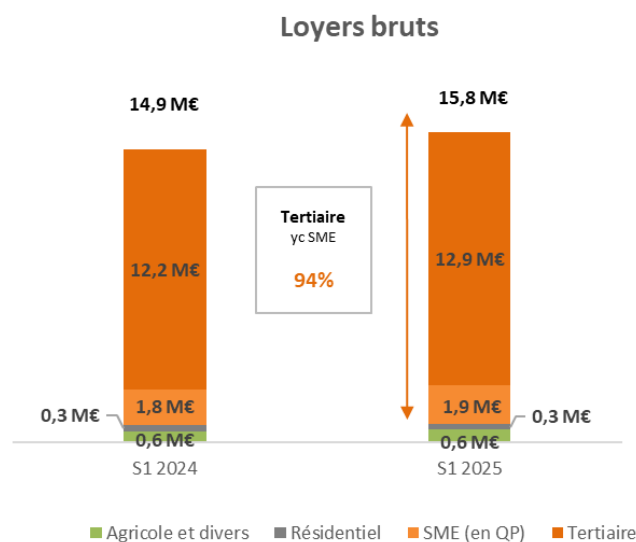
Dès 2017, CBo Territoria a repris en direct l'intégralité de la gestion des terrains agricoles en favorisant la diversification des cultures. Elle a favorisé la constitution d'un GIEE agricole sur le secteur de St Gilles l'Hermitage à l'ouest de l'île et mis en place des baux fermiers longue durée.

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.

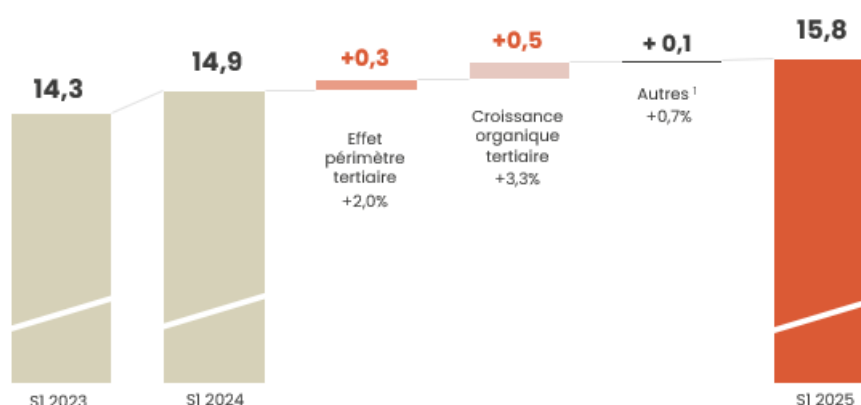
Enfin, avec le soutien de la SAFER, du Département et des aides européennes, le Groupe a engagé des travaux de remise en état des chemins d'exploitation et de terrassement des parcelles visant à permettre la mise en culture tout en limitant les risques d'érosion.

Les baux fermiers et les baux divers (y compris location d'emplacements d'antennes relais) ont généré 0,6 M€ de loyers au 1<sup>er</sup> semestre 2025.

- **Résultats du patrimoine économique**



Les revenus locatifs bruts du patrimoine économique ressortent à 15,8 M€ (contre 14,9 M€ au 1<sup>er</sup> semestre 2024) dont 94% proviennent du patrimoine tertiaire.

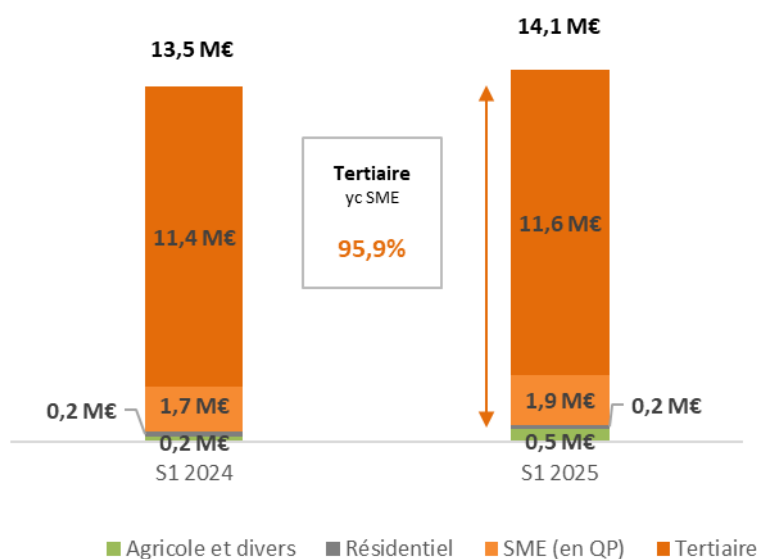


1. Agricole et Divers (générant 0,6 M€ de loyer sur la période) et Résidentiel (73 lots détenus au 30.06.2025 générant 0,3 M€ de loyer sur la période).

Ils ont progressé de +6,0%, portés par l'indexation (+3,1%) et par l'effet périmètre (+2,0%) des bureaux loués à France Travail à Mayotte, livrés en juillet 2024, du KFC de Saint-Joseph, livré en octobre 2024 et des locaux transférés depuis les immeubles d'exploitation et les stocks courant 2024 et au cours du semestre 2025.



## Loyers nets



La Foncière tertiaire affiche une performance solide au 1<sup>er</sup> semestre 2025 avec une hausse des loyers nets<sup>2</sup> tertiaires de 3% à 13,5 M€.

Les loyers nets générés par les actifs résidentiels, les terres agricoles et divers ressortent à 0,6 M€ au 1<sup>er</sup> semestre 2025 (contre 0,4 M€ au 1<sup>er</sup> semestre 2024).

En M€	S1 2025	S1 2024
Loyers bruts	13,9	13,1
Loyers bruts SME en QP CBo	1,9	1,8
<b>Loyers bruts yc SME (A)</b>	<b>15,8</b>	<b>14,9</b>
Charges immobilières	(1,6)	(1,3)
Charges immobilières SME en QP CBo	(0,1)	(0,1)
<b>Charges immobilières yc SME</b>	<b>(1,7)</b>	<b>(1,4)</b>
<b>Loyers nets yc SME (B)</b>	<b>14,1</b>	<b>13,5</b>
<b>Taux de Loyers nets yc SME (B/A)</b>	<b>89,4%</b>	<b>90,5%</b>

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

### • *Résultat Net Récurrent*

Le Résultat Net Récurrent de la Foncière<sup>3</sup> s'établit à 7,7 M€ au 1<sup>er</sup> semestre 2025 contre 7,3 M€ au 1<sup>er</sup> semestre 2024. Il s'établit à 0,22€ par action (vs 0,20€ au 1<sup>er</sup> semestre 2024).

En M€	S1 2025	S1 2024
Loyers bruts	13,9	13,1
Charges immobilières	(1,6)	(1,3)
<b>Loyers nets</b>	<b>12,3</b>	<b>11,8</b>
Frais de structure attribuables à la Foncière	(1,7)	(1,5)
<b>Résultat de l'activité de la Foncière après affectation d'une quote-part des frais de structure</b>	<b>10,6</b>	<b>10,2</b>
Autres charges et produits opérationnels	-	-
Résultat net récurrent des sociétés mises en équivalence	1,2	1,1
Coût de l'endettement financier net	(1,9)	(2,0)
Autres produits et charges financiers	-	-
Impôts sur les résultats	(2,2)	(2,1)
Participations ne donnant pas le contrôle	-	-
<b>Résultat net récurrent de la Foncière (PdG)</b>	<b>7,7</b>	<b>7,3</b>
<b>RNR Foncière par action (en euros)</b>	<b>0,22</b>	<b>0,20</b>

## 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 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<sup>er</sup> semestre 2025, CBo Territoria a poursuivi les chantiers en cours fin 2024 et démarré les travaux d'un nouveau programme en bloc vendu à Action Logement/SHLMR (48 lots sur Le Coutil à Marie Caze St Paul) ainsi que l'opération de lotissement Kaisary à St Pierre (37 lots).

<sup>3</sup> 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.

Au 1<sup>er</sup> semestre 2025, le Groupe a livré la première tranche de l'opération Jardins des Gardénias (42 logements livrés sur un total de 78 logements) à Beauséjour Sainte-Marie, la livraison de la seconde tranche étant prévue au 2<sup>nd</sup> semestre 2025.

Au 30 juin 2025, 209 lots (logements ou parcelles) sont en cours de chantier répartis sur 4 grandes ZAC : 112 lots sur Beauséjour à Sainte-Marie, 48 sur Marie Caze à Saint-Paul, 37 sur Cap Austral à Saint-Pierre et 12 sur Roche Café à Saint-Leu.

#### Ventes et carnet de commandes<sup>4</sup>

	Ventes			Réservations (Carnet de commandes)		
	S1 2025	S1 2024	Var.	S1 2025	S1 2024	Var.
Ventes en bloc (Intermédiaire et Social)						
Valeur (M€)	9,7	16,4	-6,7	0	0	0,0
Volume (Nb)	48	76	-28	0	0	0
Clients Particuliers (dont Pinel DOM)						
Valeur (M€)	0	0,7	-0,7	0	0,8	-0,8
Volume (Nb)	0	3	-3	0	3	-3
Ventes de terrains à bâtir						
Valeur (M€)	2,4	4,2	-1,7	7,9	7,5	0,4
Volume (Nb)	15	25	-10	44	43	1
Total Résidentiel						
Valeur (M€)	12,1	21,3	-9,1	7,9	8,3	-0,4
Volume (Nb)	63	104	-41	44	46	-2

#### • Parcelles à bâtir

CBo Territoria enregistre 15 ventes de parcelles à bâtir résidentielles contre 25 au 1<sup>er</sup> semestre 2024. 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). Le carnet de commandes à fin juin 2025 est stable à 44 lots pour 7,9 M€, contre 43 lots pour 7,5 M€ à fin juin 2024. L'offre disponible progresse en conséquence à 26,3 M€ (127 lots).

#### • Promotion immobilière - Résidentiel

Le Groupe a signé au 1<sup>er</sup> semestre 2025 la vente en bloc de 48 logements avec Action Logement/SHLMR représentant un montant de 9,7 M€ (vs 76 lots vendus en bloc au S1 2024 pour 16,4 M€).

#### Backlog<sup>5</sup>

En M€	CA des lots actés	CA IFRS cumulé au 30/06/2025	Backlog au 30/06/2025
Promotion Immobilière Résidentiel - Vente en bloc PLI	32,9	21,9	11,0
Promotion Immobilière Résidentiel - Logt Social	13,0	3,4	9,6
Total Revenus	45,9	25,3	20,6

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

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

Le backlog en résidentiel ressort à 20,6 M€ contre 18,4 M€ à fin décembre 2024, porté par les ventes en bloc.

- **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.

Au 1<sup>er</sup> semestre 2025, l'activité a été marquée par :

- Le lancement de l'opération de bureaux Galabé à Saint-Paul (4 200 m<sup>2</sup> SU), actuellement comptabilisée en stocks compte tenu du classement du terrain d'assiette mais proposé en partie à la location.
- La vente d'une parcelle aménagée à vocation économique à Beauséjour pour 1,1 M€ de CA à un acteur du médico-social.

- **Stocks**

Les stocks immobiliers se décomposent ainsi :

<i>Stocks (nets)</i> <i>En M€</i>	30/06/2025	31/12/2024
Stocks Immobilier résidentiel (projets, en cours et achevés)	1,5	1,7
Stocks Immobilier tertiaire (projets, en cours et achevés)	4,7	3,6
<b>Sous-total Stocks Opérations immobilières</b>	<b>6,2</b>	<b>5,3</b>
Terrains en opérations d'aménagement	11,8	12,5
Parcelles individuelles et Autres terrains	33,8	36,8
<b>Sous-total Stocks Terrains</b>	<b>45,5</b>	<b>49,3</b>
<b>Total Stocks immobiliers (nets)</b>	<b>51,7</b>	<b>54,6</b>

Les stocks immobiliers ressortent à 51,7 M€ à fin juin 2025 contre 54,6 M€ en 2024 et se composent à 88% de terrains.

Les stocks Opérations immobilières (en projet, en cours de travaux et/ou achevées) totalisent 6,2 M€ au 30 juin 2025, contre 5,3 M€ au 31 décembre 2024. Cette évolution s'explique principalement par le lancement de l'opération de bureaux Galabé à Saint-Paul.

La baisse des stocks Terrains qui s'élèvent à 45,5 M€ au 30 juin 2025 (vs 49,3 M€ à fin 2024) s'explique principalement par les ventes de parcelles du semestre. Le Groupe a également poursuivi les travaux d'aménagement sur les terrains en ZAC et a lancé les travaux du lotissement Kaisary 3.

- **Chiffre d'affaires Promotion**

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

<i>En M€</i>	Chiffre d'affaires S1 2025	Chiffre d'affaires S1 2024	Variation
<b>Résidentiel</b>	<b>10,1</b>	<b>21,0</b>	<b>-52,1%</b>
<i>Dont Ventes au détail (Intermédiaire – Pinel DOM)</i>	<i>0,0</i>	<i>3,9</i>	<i>-100,0%</i>
<i>Dont Ventes en Bloc (Intermédiaire et Social)</i>	<i>7,6</i>	<i>12,9</i>	<i>-40,9%</i>
<i>Dont Ventes de terrains à bâtir</i>	<i>2,4</i>	<i>4,2</i>	<i>-41,8%</i>
<b>Tertiaire</b>	<b>1,1</b>	<b>0,2</b>	<b>+356,5%</b>
<i>Dont Immeubles tertiaires</i>	<i>0,0</i>	<i>0,0</i>	<i>-100,0%</i>
<i>Dont Ventes de terrains à bâtir et divers</i>	<i>1,1</i>	<i>0,2</i>	<i>+356,5%</i>
<b>Total Promotion</b>	<b>11,1</b>	<b>21,2</b>	<b>-47,7%</b>

Au 1<sup>er</sup> semestre 2025, le chiffre d'affaires Promotion porté par les ventes en bloc en Résidentiel (69% du CA Promotion total contre 61% au 1<sup>er</sup> semestre 2024) ressort à 11,1 M€, en recul de 47,7% par rapport au 1<sup>er</sup> semestre 2024.

Le chiffre d'affaires des ventes en bloc (logements intermédiaires et sociaux) à 7,6 M€ recule de 40,9%

Les ventes de terrains à bâtir à 2,4 M€ sont en repli de 41,8%, en lien avec le contexte économique et politique plus difficile et les multiples problématiques rencontrées par les potentiels acquéreurs pour développer leur projet immobilier.

- **Marge Promotion <sup>6</sup>**

La forte évolution du mix produit fait ressortir une marge Promotion de 1,8 M€ (contre 3,2 M€ au 1<sup>er</sup> semestre 2024), soit un recul de 43,0%. Le taux de marge ressort à 16,4% (contre 14,9% au 1<sup>er</sup> semestre 2024).

<sup>6</sup> 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 collectivités territoriales.

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. Le portefeuille de projets correspond à 820 lots dont 209 lots en cours de travaux.

En immobilier tertiaire, hors opérations d'aménagement, le Groupe dispose d'un potentiel constructible résiduel d'environ 7 000 m<sup>2</sup> 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<sup>ère</sup> tranche, un entrepôt de 955 m<sup>2</sup> et un centre commercial de 6 800 m<sup>2</sup> ont été livrés respectivement en 2022 et en 2023. Un foncier résiduel en face du centre commercial accueillera un projet de pôle de services et de commerces.

Sur la 2<sup>ème</sup> tranche, le premier projet de bureaux (bail signé avec France Travail), de 1 130 m<sup>2</sup>, a été livré en juillet 2024. Un projet de retail park et un autre immeuble de bureaux y sont prévus. Le Groupe prévoit par ailleurs le développement d'une 3<sup>ème</sup> 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 livrer représentant 820 lots ou logements et environ 15 000 m<sup>2</sup> SDP de locaux tertiaires, hors le parc d'activités Actis. 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

En M€	S1 2025	S1 2024
Loyers	13,9	13,1
Ventes en promotion immobilière	11,1	21,2
Produits des activités annexes	0,7	0,8
<b>REVENUS</b>	<b>25,7</b>	<b>35,2</b>
Production immobilisée	0,1	0,1
Variation des stocks d'en-cours et produits finis	(2,3)	(3,2)
<b>Total Produits des activités courantes</b>	<b>23,5</b>	<b>32,1</b>
Achats	(6,6)	(14,2)
Charges externes	(1,2)	(2,0)
Charges de personnel	(2,3)	(2,3)
Impôts et taxes	(0,8)	(0,8)
Dotations aux amortissements et provisions	(1,0)	(0,6)
Autres produits d'exploitation	0,6	0,3
Autres charges d'exploitation	(0,8)	(0,3)
<b>RESULTAT DES ACTIVITES</b>	<b>11,3</b>	<b>12,3</b>
Résultat sur cessions d'immeubles de placement	0,1	0,1
Solde net des ajustements de juste valeur	0,5	(0,5)
Autres charges et produits opérationnels	-	(0,1)
<b>RESULTAT OPERATIONNEL</b>	<b>11,8</b>	<b>11,8</b>
Résultat des sociétés mises en équivalence	1,4	1,4
<b>RESULTAT OPERATIONNEL APRES RESULTAT DES SOCIETES MISES EN EQUIVALENCE</b>	<b>13,2</b>	<b>13,2</b>
Produits de trésorerie et équivalents de trésorerie	0,6	0,9
Coût de l'endettement financier brut	(2,6)	(3,0)
<b>COUT DE L'ENDETTEMENT FINANCIER NET</b>	<b>(2,0)</b>	<b>(2,1)</b>
Autres produits et charges financiers	0,0	0,0
<b>RESULTAT AVANT IMPÔTS</b>	<b>11,3</b>	<b>11,1</b>
Impôts sur les résultats	(2,6)	(2,6)
<b>RESULTAT NET</b>	<b>8,7</b>	<b>8,6</b>
Participations ne donnant pas le contrôle	-	(0,0)
<b>RESULTAT NET (PART DU GROUPE)</b>	<b>8,7</b>	<b>8,6</b>
Résultat par action (en euros)	0,25	0,24
Résultat dilué par action (en euros)	0,23	0,22

- **Revenus**

CBo Territoria affiche au 1<sup>er</sup> semestre 2025 un Revenu global à 25,7 M€ contre 35,2 M€ au 1<sup>er</sup> semestre 2024 (-27,1%). 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**

En M€	S1 2025	S1 2024	Var. %
Loyers nets	12,3	11,8	+4,1%
Marge Promotion	1,8	3,2	-42,5%
Frais de structure nets	(2,9)	(2,7)	+8,9%
Autres charges d'exploitation	0,2	0,1	+146,9%
<b>Total Résultat des Activités</b>	<b>11,3</b>	<b>12,3</b>	<b>-8,1%</b>

La Foncière constitue structurellement 87% du résultat des activités au 1<sup>er</sup> semestre 2025, contre 79% au 1<sup>er</sup> semestre 2024.

L'activité de Foncière sur le périmètre d'intégration globale (hors SME) a dégagé au 1<sup>er</sup> semestre 2025 des loyers nets en hausse de 4,1% à 12,3 M€ (contre 11,8 M€ au 1<sup>er</sup> semestre 2024) représentant 88,5% des revenus locatifs bruts (contre 89,8% au 1<sup>er</sup> semestre 2024).

La marge de l'activité de Promotion s'établit à 1,8 M€ contre 3,2 M€ au 1<sup>er</sup> semestre 2024. Le taux de marge est à un haut niveau à 16,4% (versus 14,9% au 1<sup>er</sup> semestre 2024) compte tenu de l'évolution du mix produits.

Les frais de structure nets et autres produits et charges d'exploitation ressortent à -2,8 M€ (contre -2,6 M€ au 1<sup>er</sup> semestre 2024).

Le résultat des activités s'établit ainsi à 11,3 M€ au 1<sup>er</sup> semestre 2025 en baisse de 8,1%.

- **Résultat net part du Groupe**

Le Résultat net part du Groupe ressort à 8,7 M€ en hausse de 1,8% par rapport au 1<sup>er</sup> semestre 2024, soit 0,25€/action (contre 0,24 € au 1<sup>er</sup> semestre 2024).

Il comprend une variation de juste valeur de +0,5 M€ (contre -0,5 M€ au 1<sup>er</sup> semestre 2024). Cela s'explique par des gains de juste valeur, principalement liés à l'augmentation de loyers variables et à l'indexation. Ces gains ont toutefois été partiellement neutralisés par des pertes de juste valeur, essentiellement dues à l'évolution de la situation locative de certains actifs et aux travaux à engager avant la remise en location.

Le résultat net tient également compte d'un coût de l'endettement net de -2,0 M€ (contre -2,1 M€ au 1<sup>er</sup> semestre 2024).

La quote-part de résultat des sociétés mises en équivalence reste stable à 1,4 M€.

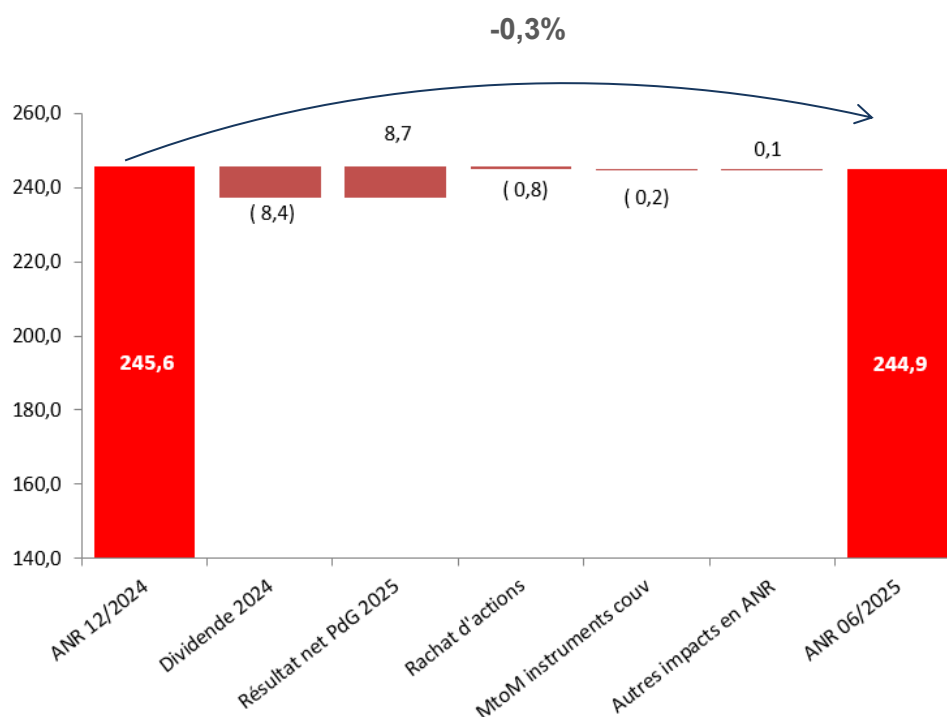


## 1.2.2. Capitaux propres et ANR

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€	30/06/2025	31/12/2024
Capitaux propres part du Groupe	244,9	245,6
<b>Actif net réévalué</b>	<b>244,9</b>	<b>245,6</b>
Nombre d'actions (hors auto-détenues)	35 084 717	35 303 344
<b>Actif net réévalué par action (€) (hors auto-contrôle)</b>	<b>7,0</b>	<b>7,0</b>

**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 2025, l'Actif Net Réévalué ressort à 244,9 M€, contre 245,6 M€ à fin décembre 2024 (- 0,3%) et 241,0 M€ à fin juin 2024 (+1,6% sur 12 mois). L'évolution sur le semestre s'explique principalement par -0,8 M€ nets d'impôts différés de rachat d'actions et -0,2 M€ de variation du mark-to-market des instruments de couverture, la distribution du dividende 2024 étant compensée par le résultat du semestre.

L'ANR par action est de 6,98 € (contre 6,96 € fin 2024 et 6,77 € à fin juin 2024).

### 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<sup>er</sup> semestre 2025.

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<sup>er</sup> semestre 2025, il n'y a pas eu de nouvelles souscriptions bancaires.

Les remboursements d'emprunts s'élèvent à 9,3 M€, correspondant aux échéances contractuelles.

Les emprunts et dettes financières du Groupe de 156,5 M€ incluent notamment, en plus de la dette bancaire hypothécaire :

- 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.
- 4,5 M€ de Prêts Garantis par l'Etat ;
- 9,3 M€ de Prêt Participatif Relance.

La trésorerie, nette de soldes bancaires créditeurs, atteint 17,1 M€ au 30 juin 2025 (contre 27,6 M€ au 31 décembre 2024).

Le Groupe a effectué des dépôts à terme dans le but d'optimiser sa trésorerie. Au 30 juin 2025, il dispose de 7,3 M€ sur des comptes à terme classés en actifs financiers<sup>7</sup> et 6,8 M€ de dépôts à terme considérés comme des équivalents de trésorerie<sup>7</sup> et donc inclus dans la trésorerie active. Dans la trésorerie active, figurent également 2,7 M€ investis dans des SICAV.

La dette nette (après prise en compte de la trésorerie active, de la valorisation des instruments de couverture et des placements en Dépôts à Terme présentés dans les actifs financiers) s'élève à 131,0 M€ (contre 126,3 M€ au 31 décembre 2024).

Le coût moyen de la dette<sup>8</sup> est de 2,8% (iso à fin 2024). La maturité moyenne résiduelle de la dette est de 7 ans et 8 mois. La dette nette sur EBITDA représente au 30 juin 2025 un ratio de 5,1x. L'ICR ressort en hausse à 6,2x.

Le Groupe a établi un plan de trésorerie couvrant les exercices 2025 et 2026, confirmant les ressources suffisantes pour faire face aux besoins de trésorerie estimés à date.

---

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

<sup>8</sup> 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 )**<sup>9</sup>

Au 30 juin 2025, le ratio de LTV ressort à 32,8% (contre 31,5% au 31 décembre 2024 et 33,3% au 30 juin 2024).

Hors valorisation des instruments de couverture de 0,7 M€ (vs 1,0 M€ au 31 décembre 2024), il ressort à 33,0% (contre 31,8 % à fin 2024).

## **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 :

<b>1er semestre 2025</b> En M€	<b>Foncière</b>	<b>Promotion</b>	<b>Autres (A)</b>	<b>Total Groupe</b> <b>CBo Territoria</b>
<b>Compte de résultat</b>				
Chiffre d'affaires	13,9	11,1	0,7	25,7
Marge opérationnelle	12,3	1,8	/	14,1
En % du CA	88,5%	16,4%	/	54,9%
Résultat des activités	10,7	0,6	0,1	11,3
<b>Bilan</b>				
<i>Actifs sectoriels (principaux)</i>				
Immeubles de Placement	342,0	/	/	342,0
Autres Actifs non courants	24,7	/	7,3	32,0
Stocks et en-cours	/	51,7	-	51,7
<i>Passifs sectoriels (principaux)</i>				
Emprunts et dettes fi. > 1 an	126,9	6,8	1,9	135,5
Emprunts et dettes fi. < 1 an	19,4	1,6	(0,0)	20,0

(A) Le secteur « Autres » regroupe les autres activités, les Frais de structure nets (non imputés aux marges d'activités) et les produits et charges et postes du bilan non ventilés.

## **1.2.5. Evénements postérieurs à la clôture**

Aucun événement significatif n'est intervenu entre la date de reporting des comptes (30 juin 2025) et celle d'arrêté des comptes consolidés semestriels résumés.

<sup>9</sup> 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).

## 1.3. Stratégie, tendance et perspectives

### 1.3.1. Stratégie et perspectives

Concernant la Foncière, CBo Territoria a pour ambition de poursuivre le développement de son activité tertiaire à La Réunion et à Mayotte.

Les bureaux de France Travail à Combani et le restaurant KFC (extension du centre commercial des Terrass à Saint-Joseph) livrés au 2<sup>nd</sup> semestre 2024, contribueront aux loyers de 2025 en année pleine.

Les loyers bruts du patrimoine économique sont prévus en progression d'environ +2% en 2025 (vs environ +1% précédemment).

La priorité du Groupe est de maintenir un taux d'occupation élevé par la commercialisation des surfaces dès leur libération.

Le pipeline<sup>10</sup> de projets tertiaires en développement représente environ 80 M€ d'investissements dont 12,5 M€ en travaux et environ 11 M€ à lancer dans les 12 à 18 mois.

En Promotion, le Groupe dispose d'un backlog de 20,6 M€, d'un carnet de commandes de 7,9 M€ et l'offre à la vente s'élève à 26,3 M€ (en totalité des parcelles résidentielles).

Le portefeuille de projets sur foncier détenu par le Groupe est de 820 lots (logements et terrains à vendre) dont 209 en cours de travaux et 137 lots à lancer dans les 12 mois. Dans cette période de révisions de documents d'urbanisme, des opportunités pourront se présenter pour les terrains du Groupe, notamment à Sainte-Marie, Saint-Paul et Saint-Leu, pouvant offrir de nouvelles perspectives de développement.

### 1.3.2. Tendances

Le Groupe affiche en effet un bilan solide, avec un haut niveau de trésorerie (17,2 M€ auxquels s'ajoutent 7,3 M€ de dépôts à terme figurant dans les 8,7 M€ d'actifs financiers) et un ratio de LTV de 32,8%, et un business model diversifié. Il reste confiant dans les perspectives de son développement. Toutefois, l'incidence potentielle de certains risques, tels que décrits dans le chapitre 1.4 du rapport de gestion 2024, intitulé "Facteurs de risques et dispositifs de maîtrise des risques", 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.

---

<sup>10</sup> 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 / 1.4. 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 2<sup>nd</sup> semestre 2025 sont identiques à ceux qui y sont décrits.

## 2. Comptes Consolidés Résumés

2.1.	ETATS FINANCIERS CONSOLIDES RESUMES AU 30 JUIN 2024.....	23
2.1.1.	ETAT DE LA SITUATION FINANCIERE CONSOLIDEE RESUMEE .....	23
2.1.2.	COMPTE DE RESULTAT CONSOLIDE RESUME .....	25
2.1.3.	ETAT DU RESULTAT GLOBAL CONSOLIDE RESUME .....	25
2.1.4.	TABLEAU DES FLUX DE TRESORERIE CONSOLIDES RESUMES .....	26
2.1.5.	TABLEAU DE VARIATION DES CAPITAUX PROPRES CONSOLIDES RESUMES .....	26
2.2.	NOTES ANNEXES AUX COMPTES CONSOLIDES RESUMES .....	27
2.2.1.	Présentation du Groupe et faits significatifs .....	27
2.2.2.	Principes et méthodes comptables.....	28
2.2.3.	Effets des changements liés au climat.....	43
2.2.4.	Périmètre de consolidation .....	43
2.2.5.	Information sectorielle et indicateurs de performance .....	43
2.2.6.	NOTES SUR LE BILAN .....	47
2.2.7.	NOTES SUR LE COMPTE DE RESULTAT CONSOLIDE RESUME .....	56
2.2.8.	IMPOTS.....	57
2.2.9.	AUTRES INFORMATIONS .....	58
2.3.	RAPPORT DES COMMISSAIRES AUX COMPTES SUR LES COMPTES CONSOLIDES .....	60

## 2.1. ETATS FINANCIERS CONSOLIDES RESUMES AU 30 JUIN 2025

### 2.1.1. ETAT DE LA SITUATION FINANCIERE CONSOLIDEE RESUMEE

#### ACTIF

<i>En milliers d'euros</i>	<i>Notes</i>	<b>30/06/2025</b>	<b>31/12/2024</b>
<b>ACTIFS NON COURANTS</b>			
Immobilisations incorporelles		96	125
Immobilisations corporelles		5 758	5 999
Immeubles de Placement	2.2.6.1	341 180	339 338
Participation dans les entreprises associées et co-entreprises	2.2.6.2	16 987	15 913
Actifs financiers	2.2.6.3	9 473	12 639
<b>Total Actifs non courants (I)</b>		<b>373 494</b>	<b>374 016</b>
<b>ACTIFS COURANTS</b>			
Immeubles de Placement destinés à la vente	2.2.6.4	807	1 102
Stocks et en-cours	2.2.6.5	51 707	54 600
Clients et autres créances	2.2.6.6	23 785	17 243
Créances d'impôt		366	72
Trésorerie et équivalents de trésorerie	2.2.6.7	17 197	27 639
<b>Total Actifs courants (II)</b>		<b>93 862</b>	<b>100 656</b>
<b>TOTAL ACTIF (I) + (II)</b>		<b>467 356</b>	<b>474 672</b>

## PASSIF

En milliers d'euros	Notes	30/06/2025	31/12/2024
<b>CAPITAUX PROPRES CONSOLIDÉS</b>			
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	161 247	156 061
Résultat consolidé	2.2.6.8	8 714	14 565
<b>Capitaux propres (Part Groupe) (A)</b>		<b>244 890</b>	<b>245 555</b>
Réserves des participations ne donnant pas de contrôle		-	-
Résultat des participations ne donnant pas de contrôle		-	-
<b>Intérêts des participations ne donnant pas de contrôle (B)</b>		<b>-</b>	<b>-</b>
<b>Capitaux propres consolidés (A + B)</b>		<b>244 890</b>	<b>245 555</b>
<b>PASSIFS NON COURANTS</b>			
Dettes financières dont ORNANE (part à plus d'un an)	2.2.6.9	135 530	145 762
Provisions non courantes		1 578	1 828
Impôts différés passifs	2.2.8.2	38 204	37 851
Autres passifs long terme		-	0
<b>Total Passifs non courants (I)</b>		<b>175 311</b>	<b>185 441</b>
<b>PASSIFS COURANTS</b>			
Dettes financières (part à moins d'un an)	2.2.6.9	20 969	19 628
Fournisseurs et autres dettes	2.2.6.10	26 040	21 377
Dettes d'impôt	2.2.8.2	146	2 671
<b>Total Passifs courants (II)</b>		<b>47 155</b>	<b>43 676</b>
<b>TOTAL DES PASSIFS (I) + (II)</b>		<b>222 466</b>	<b>229 117</b>
<b>TOTAL PASSIF</b>		<b>467 356</b>	<b>474 672</b>



## 2.1.2. COMPTE DE RESULTAT CONSOLIDE RESUME

En milliers d'euros	Notes	S1 2025	S1 2024
Loyers		13 855	13 120
Ventes en promotion immobilière		11 108	21 250
Produits des activités annexes		705	832
<b>REVENUS</b>	<b>2.2.7.1</b>	<b>25 668</b>	<b>35 202</b>
Production immobilisée		72	76
Variation des stocks d'en-cours et produits finis		(2 284)	(3 159)
<b>Total Produits des activités courantes</b>		<b>23 456</b>	<b>32 120</b>
Achats		(6 596)	(14 153)
Charges externes		(1 151)	(1 996)
Charges de personnel		(2 349)	(2 264)
Impôts et taxes		(795)	(830)
Dotations aux amortissements et provisions		(1 012)	(630)
Autres produits d'exploitation		580	340
Autres charges d'exploitation		(807)	(268)
<b>RESULTAT DES ACTIVITES</b>		<b>11 325</b>	<b>12 319</b>
Résultat sur cessions d'immeubles de placement		54	80
Solde net des ajustements de juste valeur	2.2.7.2	460	(541)
Autres charges et produits opérationnels		-	(61)
<b>RESULTAT OPERATIONNEL</b>		<b>11 839</b>	<b>11 797</b>
Résultat des sociétés mises en équivalence		1 407	1 437
<b>RESULTAT OPERATIONNEL APRES RESULTAT DES SOCIETES MISES EN EQUIVALENCE</b>		<b>13 246</b>	<b>13 233</b>
Produits de trésorerie et équivalents de trésorerie	2.2.7.3	589	850
Coût de l'endettement financier brut	2.2.7.3	(2 572)	(2 980)
<b>COUT DE L'ENDETTEMENT FINANCIER NET</b>	<b>2.2.7.3</b>	<b>(1 983)</b>	<b>(2 129)</b>
Autres produits et charges financiers		35	24
<b>RESULTAT AVANT IMPÔTS</b>		<b>11 298</b>	<b>11 129</b>
Impôts sur les résultats	2.2.8.1, 2.2.8.2	(2 584)	(2 572)
<b>RESULTAT NET</b>		<b>8 714</b>	<b>8 557</b>
Participations ne donnant pas le contrôle		-	(0)
<b>RESULTAT NET (PART DU GROUPE)</b>		<b>8 714</b>	<b>8 557</b>
Résultat par action (en euros)	2.2.7.4	0,25	0,24
Résultat dilué par action (en euros)	2.2.7.4	0,23	0,22

## 2.1.3. ETAT DU RESULTAT GLOBAL CONSOLIDE RESUME

En milliers d'euros		S1 2025	S1 2024
<b>RESULTAT NET TOTAL</b>		<b>8 714</b>	<b>8 557</b>
Juste valeur des instruments financiers	2.2.6.9	(275)	291
dont éléments recyclables		(275)	291
Impôts différés sur Juste valeur des instruments financiers		71	(75)
dont éléments recyclables		71	(75)
<b>RESULTAT NET GLOBAL</b>		<b>8 510</b>	<b>8 773</b>
dont Quote-part du Groupe		8 510	8 773
dont Quote-part revenant aux participations ne donnant pas de contrôle		-	(0)

## 2.1.4. TABLEAU DES FLUX DE TRESORERIE CONSOLIDES RESUMES

En milliers d'euros	Notes	30/06/2025	30/06/2024
<b>Résultat net total consolidé</b>		<b>8 714</b>	<b>8 557</b>
Ajustements :			
Elim. du résultat des sociétés mises en équivalence		(1 407)	(1 437)
Elim. des dividendes des sociétés mises en équivalence		323	45
Elim. des amortissements et provisions		180	289
Elim. des profits / pertes de réévaluation (juste valeur) sur Immeubles de Placement	2.2.7.2	(460)	541
Elim. des profits / pertes de réévaluation (juste valeur) autres		-	
Elim. des autres éléments sans incidence sur la trésorerie			
Elim. de l'impact des stock-options et assimilés		54	130
Elim. des résultats de cession, des pertes et profits de dilution		(173)	(100)
Elim. des produits de dividendes			
<b>Capacité d'autofinancement</b>		<b>7 232</b>	<b>8 026</b>
Elim. de la charge (produit) d'impôts sur les résultats	2.2.8.1	2 584	2 572
Elim. du coût de l'endettement financier brut	2.2.7.3	2 572	2 980
<b>Capacité d'autofinancement avant coût de l'endettement financier net et impôt</b>		<b>12 387</b>	<b>13 577</b>
Incidence de la variation du BFR	2.2.9.1	868	122
Impôts payés		(4 985)	238
<b>Flux de trésorerie liés aux activités opérationnelles</b>		<b>8 270</b>	<b>13 938</b>
Acquisition d'Immeubles de Placement		(662)	(2 345)
Acquisition d'immobilisations corporelles et incorporelles		(17)	(650)
Variation des dettes et créances sur immobilisations		(390)	(58)
Acquisition d'actifs financiers			
Variation des prêts, avances et autres actifs financiers		(203)	(5 802)
Cession d'immobilisations corporelles et incorporelles		1 166	65
Cession d'Immeubles de Placement		2 097	85
Variation de périmètre			()
<b>Flux de trésorerie liés aux activités d'investissement</b>		<b>1 991</b>	<b>(8 705)</b>
Augmentation de capital	2.2.6.8	-	
Apports en capital des minoritaires / Filiales			
Mobilisation d'emprunts moyen - long terme	2.2.6.9	336	8 333
Remboursement d'emprunts moyen - long terme	2.2.6.9	(9 281)	(8 762)
Variation des crédits d'accompagnement sur op. en Promotion	2.2.6.9	-	
Variation des dépôts et cautionnements	2.2.6.9	(18)	116
Rachat d'actions propres		(805)	(1 163)
Intérêts financiers nets versés	2.2.7.3	(2 572)	(3 316)
Dividendes payés aux actionnaires du Groupe		(8 429)	(8 611)
Dividendes payés aux minoritaires		-	
Autres flux liés aux opérations de financement		-	
<b>Flux de trésorerie liés aux activités de financement</b>		<b>(20 767)</b>	<b>(13 402)</b>
<b>Variation de la trésorerie</b>		<b>(10 506)</b>	<b>(8 169)</b>
<b>Trésorerie d'ouverture</b>	<b>2.2.6.7</b>	<b>27 638</b>	<b>34 701</b>
<b>Trésorerie de clôture</b>	<b>2.2.6.7</b>	<b>17 132</b>	<b>26 532</b>
<b>Variation de la trésorerie</b>		<b>(10 506)</b>	<b>(8 169)</b>

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

<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
<b>Situation au 31/12/2024</b>	<b>48 243</b>	<b>26 686</b>	<b>(2 712)</b>	<b>173 341</b>	<b>197 314</b>	<b>245 555</b>	<b>-</b>	<b>245 555</b>
Résultat net de l'exercice	-	-	-	8 714	8 714	8 714	-	8 714
Autres éléments du résultat global	-	-	-	(204)	(204)	(204)	-	(204)
<b>Résultat global de la période</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>8 510</b>	<b>8 510</b>	<b>8 510</b>	<b>-</b>	<b>8 510</b>
Distributions	-	-	-	(8 439)	(8 439)	(8 439)	-	(8 439)
Actions gratuites / Stock Options	-	-	-	54	54	54	-	54
Actions Propres	-	-	-	(805)	(805)	(805)	-	(805)
Autres mouvements*	-	-	-	15	15	15	-	15
<b>Situation au 30/06/2025</b>	<b>48 243</b>	<b>26 686</b>	<b>(2 712)</b>	<b>172 676</b>	<b>196 649</b>	<b>244 890</b>	<b>-</b>	<b>244 890</b>

## 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 plus de 20 ans, CBo Territoria est désormais une Foncière de développement multirégionale 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

##### Activité de Foncière

Au 1<sup>er</sup> semestre 2025, le pôle Foncière, activité phare du Groupe, affiche une progression des loyers totaux bruts de 5,6% par rapport au 1<sup>er</sup> semestre 2024, porté notamment par l'indexation et l'effet périmètre (livraison des bureaux France Travail à Mayotte en juillet 2024).

##### Activité de Promotion

L'activité de Promotion est portée par le Résidentiel bâti vente en bloc qui a connu un pic de livraisons en 2024. Le chiffre d'affaires Promotion ressort à 11,1 M€, en repli de -47,7% compte tenu de l'absence d'offre liée au dispositif Pinel qui s'est achevé en décembre 2024. Les ventes de parcelles résidentielles se poursuivent, malgré un creux observé en 2024 dans les réservations signées.

Le taux de marge Promotion est de 16,4% contre 14,9% pour le 1<sup>er</sup> semestre 2024.

Au 1<sup>er</sup> semestre 2025, le Groupe a lancé l'opération de bureaux Galabé à Saint-Paul et l'opération de lotissement Kaisary à St Pierre.

##### Dividende :

L'Assemblée Générale du 30 avril 2025 a fixé le dividende au titre du résultat 2024 au niveau de 0,24 € par action, représentant une distribution totale de 8,8 M€ (sur la base des 36 547 394 actions composant le capital social). Le montant effectivement mis en paiement est de 8,4 M€ sur la base des actions hors auto-détention en date du 13 juin 2025.

## 2.2.2. Principes et méthodes comptables

La société consolidante et toutes les sociétés consolidées du Groupe ont réalisé un arrêté au 30 juin 2025.

Les comptes consolidés semestriels résumés du Groupe au 30 juin 2025 ont été arrêtés par le Conseil d'Administration du 8 septembre 2025.

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 2025 sont établis conformément aux normes IFRS (International Financial Reporting Standards) et aux interprétations de l'IFRS IC (IFRS Interpretations Committee) telles qu'adoptées dans l'Union européenne.

Ces états financiers consolidés résumés du 1<sup>er</sup> 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 2024.

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 2025 sont identiques à ceux utilisés pour les comptes consolidés de l'exercice clos le 31 décembre 2024. 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 2025 n'ont pas d'impacts significatifs sur les comptes consolidés résumés du Groupe au 30 juin 2025.

#### **Normes, amendements, interprétations et directive adoptés par l'Union Européenne et d'application obligatoire au 1er janvier 2025**

- Amendement à IAS 21 – Effets des variations des cours des monnaies étrangères

Cet amendement n'a pas eu d'impact sur le Groupe.

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

- Amendements IFRS 7 et IFRS 9 – Classement et évaluation des instruments financiers

Ces amendements entreront en vigueur pour les exercices ouverts à partir du 1er 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'application de la norme IFRS 18 sera obligatoire pour les exercices ouverts à compter du 1er janvier 2027, de manière rétrospective.

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

- 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.

Sous réserve de son adoption par l'union européenne, l'application de la norme IFRS 19 sera obligatoire pour les exercices ouverts à compter du 1er janvier 2027.

Elle n'est pas applicable pour le Groupe.

#### **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 dont l'impact sur les perspectives d'avenir reste difficile à évaluer. Dans ce contexte, la direction a pris en compte ces incertitudes sur la base des informations fiables disponibles à la date de préparation des états financiers consolidés, notamment en ce qui concerne la juste valeur des immeubles de placement et des instruments financiers, ainsi que la marge opérationnelle des opérations de promotion immobilière.

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

Les estimations les plus significatives sont les suivantes :

##### JUSTE VALEUR DES IMMEUBLES DE PLACEMENT

Le Groupe fait réaliser, au 30 juin et au 31 décembre, l'évaluation de son patrimoine par un expert indépendant (selon méthode décrite en 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.



## PROVISION POUR RISQUES ET CHARGES

Des provisions pour risques et charges sont comptabilisées lorsqu'il est probable ou certain qu'une obligation actuelle, résultant d'un événement passé, entraînera une sortie de ressources au bénéfice d'un tiers, sans contrepartie équivalente.

L'évaluation de ces provisions repose sur des jugements significatifs de la direction et des estimations fondées sur :

- l'examen des dossiers spécifiques ;
- l'état d'avancement des litiges ou engagements ;
- les obligations contractuelles, légales ou réglementaires.

Ces estimations sont par nature incertaines et susceptibles d'évoluer en fonction des développements intervenant dans les dossiers concernés. Les révisions de provisions sont comptabilisées en résultat de la période au cours de laquelle elles deviennent nécessaires.

### 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

Un test de dépréciation est réalisé dès qu'il y a un indice de perte de valeur. Le test de dépréciation consiste à comparer la valeur comptable à la valeur recouvrable. La valeur recouvrable d'un actif est la valeur la plus élevée entre sa juste valeur diminuée des coûts de vente et sa valeur d'utilité.

La juste valeur de l'actif est déterminée par un expert qualifié indépendant en utilisant la méthode des flux de trésorerie actualisés (Discounted Cash-Flows). Si la valeur d'expertise de l'actif est inférieure à la valeur nette comptable, une dépréciation est comptabilisée.

## ■ Immeubles de Placement

### Définition des Immeubles de Placement

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

- en retirer des loyers ou 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). Cette juste valeur est déterminée sur la base d'expertises indépendantes dont la méthode est décrite ci-après.

### 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 le 31 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 le Groupe.

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

#### ○ Pour les immeubles bâtis loués :

La juste valeur des immeubles est estimée par les experts en utilisant principalement trois méthodologies : la méthode des flux de trésorerie actualisés, la méthode par le rendement, et la méthode par comparaison. Les experts appliquent ces méthodes de manière différente selon la nature des biens, en distinguant l'immobilier résidentiel de l'immobilier tertiaire.

Pour l'immobilier tertiaire (actifs de bureaux, commerciaux et logistiques), les experts privilégient les méthodes par le revenu, c'est-à-dire la méthode par le rendement et la méthode des flux de trésorerie actualisés. Ces méthodes sont couramment utilisées pour ce type d'actifs et sont recoupées avec des paramètres comparables observés sur le marché, notamment les taux de rendement, les taux d'actualisation, et les valeurs locatives. Dans le contexte spécifique de l'île de La Réunion et de Mayotte, où le nombre de transactions est limité, les résultats obtenus sont également recoupés avec le taux de rendement initial et les valeurs de marché constatées. 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. 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 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. Les experts appliquent aussi des facteurs de risque. Une décote d'illiquidité, correspondant à une décote pour occupation et/ou pour vente en bloc, est prise en compte. La juste valeur exclut les droits et frais de mutation.

- Pour 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 recoupement du prix de vente par rapport au m<sup>2</sup> de surfaces de plancher qu'il est envisageable de réaliser.

## **Hypothèses de valorisation et sensibilités des Immeubles de Placement**

Selon la norme IFRS 13 « Evaluation de la juste valeur », les paramètres retenus dans l'estimation sont classifiés selon une hiérarchie à trois niveaux. Le niveau 3 concerne les paramètres qui sont fondés sur des données non observables. L'entité établit ces paramètres à partir des meilleures informations qui lui sont disponibles (y compris, le cas échéant, ses propres données) en prenant en compte toutes les informations à sa disposition concernant les hypothèses retenues par les acteurs du marché.

Les valorisations tiennent compte de données non observables publiquement : à la fois des caractéristiques intrinsèques des actifs (contrats en cours, revenus locatifs, état du bien et localisation, perspectives de revenus) et des conditions de marché (taux des transactions récentes) dans le contexte du nombre limité de transactions sur l'île de la Réunion.

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

Pour chacun des principaux paramètres utilisés dans l'évaluation de la juste valeur des immeubles de placement, des tests de sensibilité ont été réalisés sur la base de fourchettes reflétant les variations raisonnablement possibles au vu des conditions macroéconomiques.

## **PERIMETRE D'EXPERTISE**

89% du patrimoine fait l'objet d'une expertise indépendante au 30 juin 2025 et 8% du patrimoine (essentiellement des terrains agricoles) fait l'objet d'une expertise indépendante annuelle (la dernière datant du 31 décembre 2024).

### **■ Immeuble de Placement en cours de construction**

Les Immeubles de Placement en cours de construction rentrent dans le champ d'application d'IAS 40 et peuvent être évalués à la juste valeur.

Les projets pour lesquels la juste valeur ne peut être déterminée de manière fiable continuent à être valorisés à leur coût jusqu'à ce qu'il soit possible de déterminer une juste valeur de façon fiable ou jusqu'à un an avant que la construction ne soit achevée.

Le Groupe estime qu'un projet de développement peut être évalué de façon fiable à la juste valeur si les trois conditions suivantes sont toutes remplies :

- Toutes les autorisations administratives nécessaires à la réalisation du projet ont été obtenues ;
- Le contrat de construction a été signé et les travaux ont débuté ;
- L'incertitude sur le montant des loyers futurs a été levée.

Conformément à la norme IAS 23 révisée, le coût de l'emprunt est incorporé au coût de l'immeuble durant la période de construction ou de rénovation, jusqu'à la livraison. Il inclut les frais financiers payés et pour les lignes de financement globales, des frais financiers calculés sur la base d'un taux moyen d'intérêt constaté.

### **■ Immeubles de placement destinés à la vente**

La présentation en Immeubles de Placement destinés à la vente est effectuée lot par lot en fonction de critères définis par la norme IFRS 5, notamment :

- L'actif doit être disponible dans son état actuel ;
- La vente doit être hautement probable dans un horizon de 12 mois.

Ces conditions sont considérées remplies lorsque le Comité d'investissement a pris la décision de céder l'actif (validation d'une grille de prix de vente et mise en commercialisation). Les modalités d'évaluation de ces biens sont identiques à celles décrites pour les immeubles de placement.

## ▪Participations dans les entreprises associées et co-entreprises

Les participations dans les entreprises associées et co-entreprises sont comptabilisées selon la méthode de la mise en équivalence.

La quote-part de résultat de ces entreprises figure dans la ligne « Quote-part de résultat des sociétés mises en équivalence ».

## ▪Actifs financiers

Sous IFRS 9, lors de sa comptabilisation initiale, un actif financier est classé en actif évalué au coût amorti, à la juste valeur par le biais des autres éléments du résultat global ou à la juste valeur par le biais du compte de résultat.

Pour le classement et l'évaluation des actifs financiers, la norme IFRS 9 s'appuie sur le modèle de gestion ainsi que sur l'analyse des caractéristiques contractuelles des flux de trésorerie.

Les actifs financiers comprennent principalement les éléments suivants :

- Les placements financiers à moyen et long terme (« Prêts et autres créances »), généralement détenus jusqu'à leur échéance, évalués au coût amorti.
- Les instruments dérivés (« Autres créances immobilisées »). Leur comptabilisation est rappelée note 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 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 portant intérêts sont comptabilisés au coût amorti, en utilisant la méthode du TIE (« Taux d'intérêt effectif »), qui correspond à leur valeur à l'émission incluant les frais d'émission, diminuée des montants remboursés.

Conformément à la norme IAS 23 révisée, le coût de l'emprunt est incorporé au coût de l'immeuble durant la période de construction ou de rénovation, jusqu'à la livraison. Les coûts des emprunts et financements liés aux opérations immobilières et relatifs à la période de construction, sont incorporés au coût de production de l'actif qualifié.

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



Fin juin 2023, CBo Territoria a finalisé une émission d'ORNANE (« ORNANE 2023 ») par placement privé d'un montant nominal de 15,1 M€, représenté par 3 590 741 obligations. Le taux d'intérêt annuel est de 7%. La date d'échéance est fixée au 30 juin 2028.

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

- un « dérivé » a été extrait et enregistré pour un montant de 0,3 M€. Cette valeur initiale a été déterminée par AETHER, expert externe en valorisation d'instruments financiers, qui évalue à chaque clôture la juste valeur de la composante « dérivé ». Au 30 juin 2025, la juste valeur de la composante « dérivé » s'élève à 0,1 M€, la variation de juste valeur a été comptabilisée en résultat pour un montant de 6K€ ;
- une dette a été initialement comptabilisée pour un montant de 14,8 M€, qui correspond au nominal de 15,1 M€ diminué de la valeur initiale du dérivé de 0,3 M€. Au 30 juin 2025, cette dette a été évaluée au coût amorti selon la méthode du taux d'intérêt effectif (TIE) conformément à la norme IFRS 9 et s'élève ainsi à 14,7 M€.

### **Instruments financiers dérivés**

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

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

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

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

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

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



## ■ Provisions (IAS 37)

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

## ■ Impôts différés (IAS 12)

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

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

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

Les taux d'impôts différés retenus 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 2025, il n'y a pas de plans de stock-options existants dans le groupe. En revanche un plan d'attribution gratuite d'actions a été mis en place.

L'Assemblée Générale du 9 juin 2021 a autorisé le Conseil d'administration à consentir, aux membres du personnel et aux mandataires sociaux l'attribution d'actions gratuites dans la limite de 3 % du capital social existant au jour de l'Assemblée (1 096 421 actions sur la base du nombre d'actions composant le capital au 9 juin 2021). Dans le cadre de cette autorisation, le Conseil d'administration a décidé lors de sa séance du 11 septembre 2023, de réaliser pour une valorisation de 3,51€ par action au jour de l'attribution, une attribution portant sur :

- 74 500 actions à 17 salariés. Au 30 juin 2025, 71 500 actions restent attribuables à 16 salariés ;
- et
- une attribution portant sur 17 045 actions au profit du Président Directeur Général.

Ces 2 plans sont soumis aux mêmes conditions de performance avant l'attribution définitive prévue le 11 septembre 2026. A compter de l'attribution définitive, les actions attribuées gratuitement seront soumises à une période de conservation fixée à un an, expirant le 10 septembre 2027. Au 1<sup>er</sup> semestre 2025, la charge comptabilisée est de 49,5 K€ sur un total de 310,8 K€.

L'Assemblée Générale du 2 mai 2024 a autorisé le Conseil d'administration à consentir, aux membres du personnel et aux mandataires sociaux l'attribution d'actions gratuites dans la limite de 3 % du capital social existant au jour de l'Assemblée (1 096 421 actions sur la base du nombre d'actions composant le capital au 2 mai 2024). Dans le cadre de cette autorisation, le Conseil d'administration a décidé lors de sa séance du 5 décembre 2024, de réaliser pour une valorisation de 3,55€ par action au jour de l'attribution, une attribution portant sur 7 500 actions à 1 salarié. Ce plan est soumis à des conditions de performance avant l'attribution définitive prévue le 5 décembre 2027. A compter de l'attribution définitive, les actions attribuées gratuitement seront soumises à une période de conservation fixée à un an, expirant le 4 décembre 2028. Au 1<sup>er</sup> semestre 2025, la charge comptabilisée est de 4,4 K€ sur les 26,6 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.

### ▪Revenus

Les revenus du Groupe comprennent trois natures :

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

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

### **Activité de Foncière / Revenus locatifs**

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

### **Activité Promotion immobilière / Immeubles bâtis**

Le Groupe commercialise ses opérations de promotion principalement sous le régime de la Vente en état futur d'achèvement (VEFA).

Le contrat de VEFA permet d'appeler les fonds des clients en fonction de l'avancement des programmes selon un échéancier. Pour la promotion résidentielle, cet échéancier est encadré par la loi et une Garantie Financière d'Achèvement (GFA) doit être donnée aux clients. Les paiements cumulés des clients ne peuvent excéder 35% du prix à l'achèvement des fondations, 70% à la mise hors d'eau et 95% à l'achèvement de l'immeuble. Pour la promotion tertiaire la GFA est possible mais non obligatoire et les appels de fonds sont déterminés contractuellement sans contraintes légales.

Ce contrat rend l'acquéreur propriétaire du sol et de l'édifice au fur et à mesure de sa construction.

Conformément à la norme IFRS 15, la reconnaissance du chiffre d'affaires est effectuée proportionnellement à l'avancement technique dont le point de départ est l'acquisition du terrain, et à l'avancement commercial (signature des actes de vente) de chaque programme.

Le chiffre d'affaires et la marge sont comptabilisés au fur et à mesure de l'avancement des travaux sur la base des budgets d'opérations et selon la règle suivante : le chiffre d'affaires comptabilisé pour un programme donné est égal au produit du chiffre d'affaires cumulé des lots pour lesquels l'acte de vente notarié a été signé et du rapport entre le montant des dépenses foncières et des dépenses de construction facturées au groupe sur ledit programme et le budget total des dépenses dudit programme.

Les prévisions utilisées sont régulièrement réexaminées, et prennent en compte, au mieux de la connaissance de la direction, les évolutions attendues sur les prix de vente, la commercialisation et les coûts.

### **Activité Promotion / Aménagement - Lotissement (terrains à bâtir)**

Le chiffre d'affaires est constaté à la signature de l'acte de vente des terrains ou lots.

Pour l'ensemble des opérations en promotion, lorsque le résultat prévisionnel fait apparaître une perte, une provision pour dépréciation ou perte à terminaison est constituée.

### **▪Autres produits et charges opérationnels**

Il s'agit de produits ou charges en nombre très limité, inhabituels et peu fréquents ne résultant pas de l'activité opérationnelle courante du Groupe.

### 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 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 restent les suivantes :

- Dépenses d'investissement et coûts d'exploitation des immeubles pour anticiper les évolutions des réglementations sectorielles (optimisation du système d'éclairage, des blocs froids, de la mesure des consommations énergétiques, pose de panneaux photovoltaïques, etc).
- Des dépenses diverses, comme le coût d'une certification environnementale (BREEAM obtenue pour le nouveau projet de centre commercial à Combani à Mayotte au S1 2025) et les coûts liés à la démarche RSE du Groupe (publication du rapport RSE, collecte des informations, élaboration des rapports, coûts des autres ressources internes et externes mobilisées).
- Des économies liées à la rationalisation des déplacements, à la digitalisation des documents et l'aménagement des espaces de travail permettant une diminution de l'utilisation de la climatisation.

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 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 2025.

### 2.2.4. Périmètre de consolidation

Mouvement sur la période : création des SAS Galabé et Kaz Vacoa (dans le périmètre d'intégration globale) et Luce Péi (société mise en équivalence en influence notable).

Le Groupe est composé de 62 sociétés dont 53 consolidées par intégration globale et 8 par mise en équivalence.

Toutes les sociétés du Groupe sont immatriculées en France.

### 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<sup>er</sup> semestre 2025 se ventilent par secteur d'activités de la façon suivante :

1er semestre 2025 En milliers d'euros (K€)	Foncière	Promotion	Autres (A)	Total Groupe CBo Territoria
<b>Compte de résultat</b>				
Revenus	13 855	11 108	705	25 668
Marge opérationnelle	12 258	1 822	/	14 081
En % du CA	88,5%	16,4%	/	54,9%
Résultat des activités	10 701	561	63	11 325
<b>Bilan</b>				
<i>Actifs sectoriels (principaux)</i>				
Immeubles de Placement*	341 987	/	/	341 987
Autres Actifs non courants	24 725	268	7 321	32 314
Stocks et en-cours	/	51 707	-	51 707
<i>Passifs sectoriels (principaux)</i>				
Emprunts et dettes fi. > 1 an	126 874	6 779	1 877	135 530
Emprunts et dettes fi. < 1 an	19 409	1 562	(1)	20 969
<b>* yc IP destinés à la vente</b>				

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

Les principaux agrégats du compte de résultat et du bilan du 1<sup>er</sup> 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
<b>Compte de résultat</b>				
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
<b>Bilan</b>				
<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.

#### Par zone géographique :

L'activité est réalisée sur l'Ile de La Réunion (Région Ultra Périphérique de la Communauté Européenne) et de 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 2025	S1 2024
Loyers bruts (A)	13 855	13 120
Charges immobilières	(1 597)	(1 343)
<b>Loyers nets (B)</b>	<b>12 258</b>	<b>11 777</b>
<b>Taux de Loyers nets (B)/(A)</b>	<b>88,5%</b>	<b>89,8%</b>

## Résultat Net Récurrent de la Foncière

<i>En milliers d'euros</i>	<b>S1 2025</b>	<b>S1 2024</b>
Loyers bruts	13 855	13 120
Charges immobilières	(1 597)	(1 343)
<b>Loyers nets</b>	<b>12 258</b>	<b>11 777</b>
Frais de structure attribuables à la Foncière	(1 653)	(1 538)
<b>Résultat de l'activité de la Foncière après affectation d'une quote-part des frais de structure</b>	<b>10 605</b>	<b>10 239</b>
Autres charges et produits opérationnels	-	-
Résultat net récurrent des sociétés mises en équivalence	1 237	1 099
Coût de l'endettement financier net	(1 924)	(1 975)
Autres produits et charges financiers	-	-
Impôts sur les résultats	(2 170)	(2 066)
Participations ne donnant pas le contrôle	-	-
<b>Résultat net récurrent de la Foncière (PdG)</b>	<b>7 747</b>	<b>7 297</b>
<b>RNR Foncière par action (en euros)</b>	<b>0,22</b>	<b>0,20</b>

Le résultat net récurrent part du Groupe de la Foncière s'établit à 7,7 M€ au 1<sup>er</sup> semestre 2025 contre 7,3 M€ au 1<sup>er</sup> semestre 2024. Il s'établit à 0,22€ par action (vs 0,20€ au S1 2024).

## 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>	<b>S1 2025</b>	<b>S1 2024</b>
Chiffre d'affaires (A)	11 108	21 250
Coût de revient (B)	(9 241)	(17 620)
Charges commerciales et autres (C)	(175)	(471)
Dotations nettes aux provisions (D)	130	12
<b>Marge Promotion (E) = A+B+C+D</b>	<b>1 822</b>	<b>3 171</b>
<b>Taux de Marge Promotion (E/A)</b>	<b>16,4%</b>	<b>14,9%</b>

## 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	31/12/2024	Variations périmètre	Augmentations	Cessions	Variation de Juste Valeur	Transferts de stock vers IP	Transferts de Immeuble d'exploitation vers IP	Transferts de IP vers IP destinés à la vente	30/06/2025
Immeubles de Placement	297 424	(58)	453	1	442	578	-	172	299 011
Immeubles de Placement Tertiaires	287 536	(58)	453	-	449	578	-	-	288 958
Immeubles de Placement Résidentiels	9 888	-	-	1	(8)	-	-	172	10 053
Terrains en opération d'aménagement	956	-	-	-	(10)	-	-	-	946
Autres Terrains	38 500	-	-	(0)	95	-	-	-	38 595
Immeubles en développement	2 458	58	193	-	(80)	-	-	-	2 628
Tertiaires	2 458	58	193	-	(80)	-	-	-	2 628
Résidentiels	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Amort/Provision	-	-	-	-	-	-	-	-	-
<b>Total Immeubles de Placement <sup>(1)</sup></b>	<b>339 338</b>	<b>-</b>	<b>645</b>	<b>1</b>	<b>446</b>	<b>578</b>	<b>-</b>	<b>172</b>	<b>341 180</b>

(1) Hors Immeubles destinés à la vente

Au 1<sup>er</sup> semestre 2025, les transferts de stock vers Immeubles de placement correspondent à trois lots, sur les Immeubles Patio des Iris, Calice et Jardin d'Ugo.

### 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 31/12/2024	15 913
Variation de périmètre	-
Variation de capital en numéraire	(333)
Résultat	1 407
<b>Clôture au 30/06/2025</b>	<b>16 987</b>



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>	30/06/2025	31/12/2024
Capitaux propres	16 104	14 907
Immeubles de Placement	40 300	40 200
Endettement	21 215	22 106
Loyer brut	1 948	3 730
Loyer net	1 877	3 600
Variation de Juste Valeur	(94)	108
Résultat net	1 407	2 153

### 2.2.6.3. Actifs financiers

La décomposition des Actifs financiers est la suivante :

<i>En milliers d'euros</i>	30/06/2025	31/12/2024
Titres de participation	359	358
Provisions sur Titres de participation	(2)	(2)
Dépôts et cautionnements versés	4	4
Prêts et autres créances	7 349	10 225
Autres créances immobilisées	977	1 243
Autres créances long terme	787	812
<b>Total Actifs financiers</b>	<b>9 473</b>	<b>12 639</b>

Les Prêts et autres créances correspondent à des dépôts à terme.

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>	31/12/2024	Cessions	Variation de Juste Valeur	Transferts IP destinés à la vente à IP	30/06/2025
Total Valeur brute	1 102	(119)	(3)	(172)	807
Provision	-				-
<b>Total Valeur nette</b>	<b>1 102</b>	<b>(119)</b>	<b>(3)</b>	<b>(172)</b>	<b>807</b>

Les immeubles de placement destinés à la vente correspondent aux logements des programmes, susceptibles d'être cédés dans les 12 mois, et concernent l'opération Patio des Iris.

### 2.2.6.5. Stocks et en-cours

En milliers d'euros	31/12/2024	Variations périmètre	Augmentations	Cessions	Transferts nets Stocks vers IP (1)	Transferts nets stocks vers stocks (2)	Dotation / reprise	30/06/2025
<b>Stocks et En-cours Immobiliers</b>	<b>54 600</b>	-	<b>6 957</b>	<b>(9 278)</b>	<b>(561)</b>	-	<b>(10)</b>	<b>51 707</b>
Stocks Promotion Tertiaire	3 597		282	45	(561)	1 314	(10)	4 666
Stocks Promotion Résidentiel	1 690		5 956	(6 679)		527	-	1 494
Stocks Terrains	49 314		719	(2 645)	-	(1 841)	-	45 547
<b>Autres Stocks</b>	-	-		-				-
<b>Total Stocks et En- cours</b>	<b>54 600</b>	-	<b>6 957</b>	<b>(9 278)</b>	<b>(561)</b>	-	<b>(10)</b>	<b>51 707</b>

(1) Transferts de 3 lots en IP Tertiaire sur Patio des Iris, Calice et Jardin d'UGO.

(2) Transfert de 1,3 M€ du Stocks Terrains vers Stocks Promotion de l'opération Galabé et 0,5M€ de l'opération Le Coutil.

La décomposition des stocks par catégorie est la suivante :

En milliers d'euros	30/06/2025	31/12/2024
Stocks Terrains	46 130	49 897
Stocks Opérations immobilières	7 794	6 911
<b>Total Valeur brute Stocks immobiliers</b>	<b>53 924</b>	<b>56 807</b>
Provisions sur Terrains	(583)	(583)
Provisions sur Opérations immobilières	(1 634)	(1 624)
<b>Total Provisions sur stocks immobiliers</b>	<b>(2 217)</b>	<b>(2 207)</b>
<b>Total Stocks immobiliers nets</b>	<b>51 707</b>	<b>54 600</b>
Autres stocks nets	-	-
<b>Total Stocks nets</b>	<b>51 707</b>	<b>54 600</b>

### 2.2.6.6. Clients et autres créances

En milliers d'euros	30/06/2025			31/12/2024
	Total	< 1 an	> 1 an	Total
Clients et comptes rattachés - Valeur brute*	14 459	14 459	-	8 572
Provisions	(3 305)	(3 305)	-	(2 483)
<b>Sous total Clients et comptes rattachés</b>	<b>11 154</b>	<b>11 154</b>	-	<b>6 089</b>
Créances fiscales "hors IS" part courante	4 208	4 208	-	3 700
Autres créances hors exploitation	8 261	8 261	-	7 436
Autres débiteurs	161	161	-	18
<b>Sous-total valeur nette Autres créances</b>	<b>12 630</b>	<b>12 630</b>	-	<b>11 153</b>
<b>Total Clients et Autres créances actif non courant</b>	<b>23 785</b>	<b>23 785</b>	-	<b>17 242</b>

Les créances Clients se décomposent ainsi :

<i>En milliers d'euros</i>	30/06/2025	31/12/2024
Clients Locataires*	12 792	6 356
Clients Acquéreurs	1 205	1 889
Clients Autres	462	327
<b>Total brut Clients et comptes rattachés</b>	<b>14 459</b>	<b>8 572</b>

\* L'augmentation des créances clients locataires s'explique pour 6 819 K€ par une modification des modalités de facturation des loyers du 3<sup>ème</sup> trimestre 2025.

## 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>	30/06/2025	31/12/2024
Equivalents de trésorerie	11 070	19 480
Disponibilités	6 127	8 159
<b>Total Trésorerie &amp; équivalents trésorerie</b>	<b>17 197</b>	<b>27 639</b>
Soldes créditeurs de banque	(65)	(1)
<b>Total Trésorerie nette</b>	<b>17 132</b>	<b>27 638</b>

Les équivalents de trésorerie de 11,1 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 2025 le capital du Groupe CBo Territoria s'élève à 48 242 560 euros, composé de 36 547 394 actions d'une valeur nominale de 1,32 euro (iso 31 décembre 2024) dont 1 462 677 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<sup>er</sup> semestre 2025, CBo Territoria SA a acheté 271 974 titres à un cours moyen de 3,68 € et a cédé 53 347 titres à un cours moyen de 3,66 €.

### **Dividende**

Un dividende de 24 centimes d'euros par action a été distribué au titre du résultat 2024, pour une distribution totale de 8,4 M€ versés en numéraire.

## **2.2.6.9. Emprunts et dettes financières**

La dette financière brute du Groupe, de 156,5 M€, 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 2023 (14 812 K€ dont - 112 K€ inférieur à 1 an correspondant à la reprise des coûts amortis) et des lignes de financement globales y compris PGE (46 261 K€ au 30 juin 2025, dont 8 415 K€ à échéance inférieure à 1 an).

En tenant compte d'une trésorerie de 17,2 M€ et de 8,3 M€ d'actifs financiers (valorisation des instruments de couverture et dépôts à terme), la dette financière nette du Groupe ressort à 131,0 M€.

## Ventilation par échéance et par nature

<i>En milliers d'euros</i>	<b>30/06/2025</b>	<b>31/12/2024</b>
Emprunts obligataires (part à plus d'un an)	14 925	14 867
Emprunts moyen-long terme (part à plus d'un an)	108 599	118 530
Dettes de location (part à plus d'un an)	8 643	8 993
<b>Sous-Total Emprunts et dettes financières à plus d'un an</b>	<b>132 167</b>	<b>142 390</b>
Dépôts et cautionnements reçus <sup>(1)</sup>	3 134	3 152
Instruments de couverture	229	220
<b>Sous-Total Emprunts et dettes financières à plus d'un an, y compris Dépôts et cautionnements reçus et instruments de couverture</b>	<b>135 530</b>	<b>145 762</b>
Emprunts obligataires (part à moins d'un an)	(112)	(50)
Emprunts moyen-long terme (part à moins d'un an)	19 248	17 914
Dettes de location (part à moins d'un an)	865	828
Intérêts courus sur emprunts	904	934
Concours bancaires courants (soldes créditeurs de banque)	65	1
<b>Sous-Total Emprunts et dettes financières à moins d'un an</b>	<b>20 969</b>	<b>19 628</b>
<b>Total Emprunts et dettes financières</b>	<b>156 499</b>	<b>165 390</b>

<sup>(1)</sup> 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, pouvant être 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 éventuellement mis en place (par imputation directe du produit des ventes) puis génèrent une ressource de trésorerie disponible pour CBo Territoria. En 2025, le Groupe n'a pas eu recours à des crédits bancaires d'accompagnement.

## 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 31/12/2023	18 219	146 684	(202)	10 543	1 005	176 248	2 873	11	-	179 132
Variation de périmètre						-				-
Mobilisation	261	7 569		101	178	8 109	450	-	-	8 558
Remboursement	(3 842)	(17 225)		(823)	(249)	(22 139)	(170)	-	-	(22 309)
Var. des eng. de rachat						-				-
Act. dette fi. / option achat						-				-
Autres mouvements	180	(584)	422			18		(10)		8
Solde net au 31/12/2024	14 818	136 444	220	9 821	934	162 236	3 152	1	-	165 390
Variation de périmètre						-				-
Mobilisation	55	172		124	(15)	336	77	-	-	413
Remboursement	-	(8 831)		(436)	(14)	(9 281)	(95)	-	-	(9 376)
Var. des eng. de rachat						-				-
Act. dette fi. / option achat						-				-
Autres mouvements	(61)	61	9		-	9		63		72
Solde net au 30/06/2025	14 812	127 847	229	9 508	904	153 301	3 134	65	-	156 499

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>	30/06/2025	31/12/2024
Emprunts et dettes à moins d'un an	20 969	19 628
Emprunts et dettes de un à cinq ans	87 370	120 449
Emprunts et dettes à plus de cinq ans	48 159	25 313
<b>Total Emprunts et dettes financières</b>	<b>156 499</b>	<b>165 390</b>

## Instruments financiers de couverture

### Risque de taux

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

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

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

En milliers d'euros	30/06/2025	31/12/2024
Taux fixe	119 683	128 010
Taux variable <sup>(1)</sup>	15 847	17 752
<b>Total par taux</b>	<b>135 530</b>	<b>145 762</b>
Euro	135 530	145 762
<b>Total par devise</b>	<b>135 530</b>	<b>145 762</b>

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

### Comptabilisation des instruments financiers de couverture

Les instruments de couverture utilisés par le Groupe sont uniquement des Swaps de taux fixe Euribor (1 mois, 3 mois ou 6 mois).

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

Nature	Échéance				Type	Valeur de marché		
	Notionnel	Taux fixe	Date de début	Date de fin		au 30 Juin 2025	Nominal	en % du nominal
Swap taux fixe EUR6m	5,8 M€	-0,30%	31/01/2021	31/01/2030	Couverture	0,4 M€	10,0 M€	3,9%
Swap taux fixe EUR6m	0,9 M€	2,54%	31/01/2024	31/01/2029	Couverture	-0,0 M€	0,9 M€	-1,3%
Swap taux fixe EUR6m	3,7 M€	3,08%	31/01/2024	31/01/2029	Couverture	-0,1 M€	4,0 M€	-3,0%
Swap taux fixe EUR6m	3,7 M€	2,89%	31/01/2024	31/01/2029	Couverture	-0,1 M€	4,0 M€	-2,4%
Swap taux fixe EUR6m	6,1 M€	-0,29%	31/12/2020	31/12/2025	Couverture	0,1 M€	6,6 M€	1,1%
Swap taux fixe EUR3m	9,6 M€	1,37%	29/01/2017	29/07/2030	Couverture	0,2 M€	23,7 M€	0,7%
Swap taux fixe EUR3m	1,6 M€	1,45%	21/08/2015	23/08/2027	Couverture	0,0 M€	8,4 M€	0,1%
Swap taux fixe EUR3m	1,5 M€	1,42%	17/07/2017	18/04/2028	Couverture	0,0 M€	4,7 M€	0,3%
Swap taux fixe EUR3m	3,2 M€	1,11%	28/02/2017	30/08/2030	Couverture	0,1 M€	7,5 M€	2,0%
Swap taux fixe EUR3m	1,4 M€	0,99%	19/04/2016	21/12/2030	Couverture	0,0 M€	3,4 M€	1,3%
Swap taux fixe EUR3m	2,9 M€	0,93%	28/06/2018	26/06/2030	Couverture	0,1 M€	7,0 M€	1,1%
Swap taux fixe EUR3m	1,3 M€	0,78%	28/09/2019	28/06/2027	Couverture	0,0 M€	2,7 M€	0,8%
Swap taux fixe EUR1m	0,3 M€	2,97%	06/07/2016	28/02/2030	Couverture	0,0 M€	0,8 M€	0,9%
Swap taux fixe EUR1m	0,1 M€	2,97%	28/06/2016	28/02/2030	Couverture	0,0 M€	0,4 M€	0,9%
Swap taux fixe EUR1m	1,4 M€	2,97%	07/07/2016	07/01/2030	Couverture	0,0 M€	3,7 M€	0,8%
<b>Total</b>	<b>43,8 M€</b>					<b>0,7 M€</b>	<b>87,7 M€</b>	<b>0,9%</b>

Ces produits dérivés font l'objet d'une évaluation en juste valeur intégrant les risques de contrepartie mentionnés par IFRS 13 (valorisation Mark to Market). Toutes les couvertures de taux mises en place sont classées dans le deuxième niveau de la hiérarchie des justes valeurs ; les évaluations de juste valeur sont réalisées sur des données dérivées de prix observables sur des marchés actifs et liquides.

Le différentiel de valorisation constaté est ajusté à chaque clôture ; il est enregistré en capitaux propres pour la partie estimée efficace, et de façon plus marginale en résultat de la période pour la partie estimée inefficace.

En milliers d'euros	Juste valeur à l'ouverture	Variation de juste valeur		Juste valeur à la clôture
		En résultat	En capitaux propres	
Arrêté au 31/12/2024	1 945		(922)	1 024
Arrêté au 30/06/2025	1 024		(275)	748

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 50 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.

#### 2.2.6.10. Fournisseurs et autres dettes

En milliers d'euros	30/06/2025	31/12/2024
Fournisseurs / Stocks immobiliers et Exploitation	13 216	15 080
Fournisseurs / Immeuble de Placement	923	1 313
Avances et acomptes reçus sur commandes	787	1 618
Dettes fiscales et sociales	3 816	2 144
Comptes courants passif	5	6
Autres dettes	300	198
Passif de contrat*	6 994	1 018
<b>Total Fournisseurs et autres dettes</b>	<b>26 040</b>	<b>21 377</b>
Autres dettes fiscales et sociales	146	2 671
<b>Total Fournisseurs et autres dettes</b>	<b>26 186</b>	<b>24 048</b>

Ventilation par échéance :

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

\* L'évolution des modalités de facturation des loyers de la Foncière du 3<sup>ème</sup> trimestre 2025 (Cf. § 2.2.6.6) s'est traduite par une augmentation des Passifs de contrat pour 5 561 K€.



## 2.2.7. NOTES SUR LE COMPTE DE RESULTAT CONSOLIDE RESUME

### 2.2.7.1. Revenus

En milliers d'euros	S1 2025	S1 2024
Revenus locatifs bruts	13 855	13 120
Ventes Immeubles bâtis	7 622	16 835
Ventes Terrains	3 487	4 415
Produits des activités annexes	705	832
<b>Total Revenus</b>	<b>25 668</b>	<b>35 202</b>

A noter que 29,7% du total des revenus est réalisé avec Action Logement/SHLMR (soit 7,6 M€ en Promotion Immeubles bâtis).

### Backlog

En milliers d'euros	CA des lots actés	CA IFRS cumulé au 30/06/2025	Backlog au 30/06/2025
Promotion Immobilière Résidentiel - Vente en bloc PLI	32 905	21 918	10 987
Promotion Immobilière Résidentiel - Logt Social	13 039	3 426	9 613
<b>Total Revenus</b>	<b>45 944</b>	<b>25 344</b>	<b>20 600</b>

Le backlog en Promotion ressort à 20,6 M€ (en Résidentiel uniquement, porté par les ventes en bloc), contre 18,4 M€ à fin 2024.

### 2.2.7.2. Variation de juste valeur

En milliers d'euros	S1 2025	S1 2024
Immobilier de Placement Tertiaire (1)	449	(421)
Immobilier de Placement Résidentiel	(11)	-
Terrains non bâtis (nus, aménagés et terrains agricoles)	22	(121)
<b>Total Variation de Juste Valeur</b>	<b>460</b>	<b>(541)</b>

(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 2025	S1 2024
Revenus de VMP et autres produits	589	850
<b>Produits de trésorerie et équivalents de trésorerie</b>	<b>589</b>	<b>850</b>
Intérêts sur emprunts et découverts <sup>(1)</sup>	(2 572)	(2 980)
<b>Coût de l'endettement financier brut</b>	<b>(2 572)</b>	<b>(2 980)</b>
<b>Coût de l'endettement financier net</b>	<b>(1 983)</b>	<b>(2 129)</b>

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

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

#### 2.2.7.4. Résultat par action

##### Résultat de base

En milliers d'euros	S1 2025	S1 2024
Résultat net part du Groupe (K€)	8 714	8 557
Nombre moyen pondéré d'actions en circulation	35 245 809	35 844 953
Résultat de base par action (euros)	0,25	0,24

##### Résultat dilué

En milliers d'euros	S1 2025	S1 2024
Résultat net part du Groupe (K€)	8 714	8 557
Economie de frais financiers nets en cas de conversion des emprunts obligataires	251	285
Résultat net dilué part du Groupe (K€)	8 965	8 842
Nombre moyen pondéré d'actions ordinaires utilisé pour le calcul du résultat dilué par action	39 043 119	40 421 700
Résultat de base dilué par action (euros)	0,23	0,22

#### 2.2.8. IMPOTS

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

En milliers d'euros	S1 2025	30/06/2024
Impôt exigible	(2 165)	(3 185)
Impôt différé	(418)	613
Total Impôts sur les résultats	(2 584)	(2 572)

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

### 2.2.8.2. Evolution des postes d'impôts au bilan

(en milliers d'euros)	Solde au 31/12/2024	Charge	Situation nette et autres	Solde au 30/06/2025
<b>Impôts courants</b>				
Créances d'impôts	72	294		366
Dettes d'impôts	2 671		(2 525)	146
<b>Total impôts courants</b>	<b>2 743</b>	<b>294</b>	<b>(2 525)</b>	<b>512</b>
<b>Impôts différés</b>				
Actif	-			-
Passif	37 851	419	(66)	38 204
<b>Total Impôts différés</b>	<b>37 851</b>	<b>419</b>	<b>(66)</b>	<b>38 204</b>

### 2.2.9. AUTRES INFORMATIONS

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

En milliers d'euros	30/06/2025	31/12/2024
Variation des Stocks	(2 332)	(6 350)
Variation des Créances clients et autres créances	8 568	(11 078)
Variation des Dettes fournisseurs et autres dettes (hors Dettes / Immos)	(7 104)	14 719
<b>Incidence de la variation du BFR</b>	<b>(868)</b>	<b>(2 709)</b>

#### 2.2.9.2. Engagements hors bilan

En milliers d'euros	30/06/2025	31/12/2024
Avals et cautions	26 160	26 723
Hypothèques et nantissements	115 190	122 663
<b>Total Engagements donnés</b>	<b>141 350</b>	<b>149 386</b>
Garanties financières d'achèvement	37 474	30 457
Caution reçue dans le cadre de la gestion immobilière - Loi Hoguet	4 180	120
Autorisations de découverts bancaires non utilisées	2 500	4 500
<b>Total Engagements reçus</b>	<b>44 154</b>	<b>35 077</b>

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 2025.

#### 2.2.9.3. Transactions avec les parties liées

Aucune transaction avec les parties liées n'a été effectuée au 1<sup>er</sup> semestre 2025.

#### **2.2.9.4. Informations diverses**

##### **Evènements postérieurs au 30 juin 2025**

Aucun événement significatif n'est intervenu entre la date de fin de période (30 juin 2025) et celle d'arrêté des comptes semestriels consolidés.

## 2.3. Rapport des Commissaires aux comptes sur les comptes consolidés

### EXA

4, rue Monseigneur Mondon  
97400 Saint-Denis

S.A. au capital de 40 000 €  
337 725 949 R.C.S. Saint-Denis

Commissaire aux Comptes  
Membre de la compagnie  
régionale de Saint-Denis de La Réunion

### Deloitte & Associés

6, place de la Pyramide  
92908 Paris-La-Défense

S.A.S. au capital de 2 201 424 €  
572 028 041 R.C.S. Nanterre

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

## CBo Territoria

Société Anonyme

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

---

## Rapport des commissaires aux comptes sur l'information financière semestrielle

Période du 1<sup>er</sup> janvier 2025 au 30 juin 2025

---

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 1<sup>er</sup> janvier 2025 au 30 juin 2025, 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 9 septembre 2025

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

**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 financier** : 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<sup>ER</sup> JANVIER AU 30 JUIN 2025

---

J'atteste, à ma connaissance, que les comptes semestriels consolidés, sont établis conformément au corps de normes comptables applicables et donnent une image fidèle et honnête du patrimoine, de la situation financière et du résultat de l'émetteur, ainsi que de l'ensemble des entreprises comprises dans la consolidation, et que le rapport semestriel d'activité figurant en pages 2 à 20 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 9 septembre 2025

---

Géraldine NEYRET GLEIZES  
Président Directeur Général



