



CBo Territoria SA
SA au capital de 46 860 000 €
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 2026

Le présent rapport financier semestriel porte sur le semestre clos le 30 juin 2026 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).

SOMMAIRE

1. RAPPORT SEMESTRIEL D'ACTIVITE.....	2
2. COMPTES CONSOLIDES RESUMES.....	22
3. GLOSSAIRE	64
4. ATTESTATION DU RESPONSABLE	65

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	20

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 66 logements au 30 juin 2026, destinés à être cédés à terme.

- **Patrimoine économique et global**

	Surface 06/2026	Valeur HD 06/2026 (M€)	Surface 12/2025	Valeur HD 12/2025 (M€)
Réserves foncières	2 600 Ha	42,7	2 600 Ha	42,8
Immobilier tertiaire	110 200 m ²	299,7	110 200 m ²	298,4
Immobilier résidentiel	5 200 m ²	10,0	5 300 m ²	10,4
Total Immeubles de Placements hors en cours (A)		352,3		351,5
Patrimoine SME	35 100 m ²	80,4	35 100 m ²	79,6
en quote-part (B)		40,2		39,8
Total Patrimoine économique (C=A+B)		392,5		391,3
Actifs bâtis en cours (D)		2,2		2,4
Total Patrimoine global (C+D)		394,8		393,8

Le patrimoine économique¹ total du Groupe est valorisé à 392,5 M€ hors droits. Il se compose désormais à 87% d'actifs tertiaires.

Le patrimoine économique tertiaire affiche une légère progression de 0,5% à 339,9 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 394,8 M€ à fin juin 2026.

Le montant des revenus générés par le patrimoine global au 1^{er} semestre 2026 représente 15,7 M€, dont 94% soit 14,7 M€ pour la Foncière tertiaire.

- **Foncière tertiaire**

	Surface	Valeur HD (M€)
Immobilier tertiaire par intégration globale	110 200 m ²	299,7
Dt Commerces	49 000 m ²	152,7
Dt Bureaux	34 000 m ²	92,9
Dt Locaux d'activité	14 300 m ²	26,3
Dt Restauration - Loisirs	12 900 m ²	27,7
Patrimoine SME à 100%	35 100 m ²	80,4
en quote-part		40,2

Total Patrimoine économique tertiaire	145 300 m² (*)	339,9
--	----------------------------------	--------------

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

Au cours du 1^{er} semestre 2026, le Groupe a poursuivi ses actions visant à renforcer l'attractivité et la valorisation de ses zones tertiaires, tout en assurant l'intégration opérationnelle de Villa Saint Joseph, immeuble de bureaux acquis à la fin de l'exercice 2025.

La surface totale des Immeubles de Placement tertiaires en service est de 145 300 m² au 30 juin 2026.

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

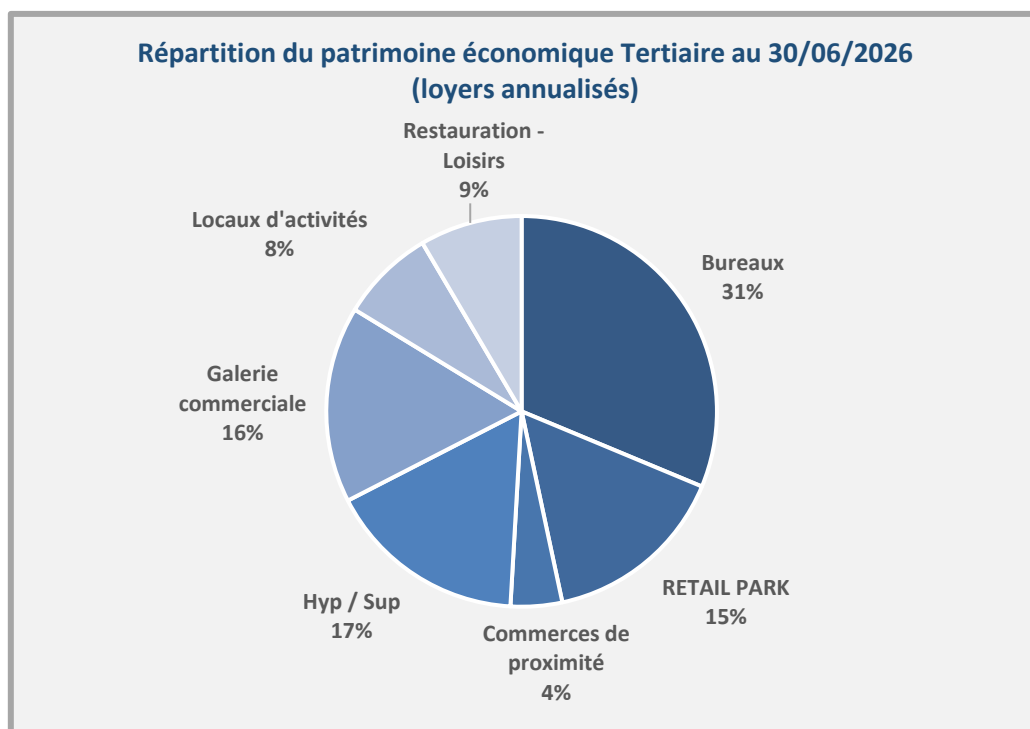
• *Performance opérationnelle*

Le patrimoine économique tertiaire de 339,9 M€ présente les caractéristiques suivantes :

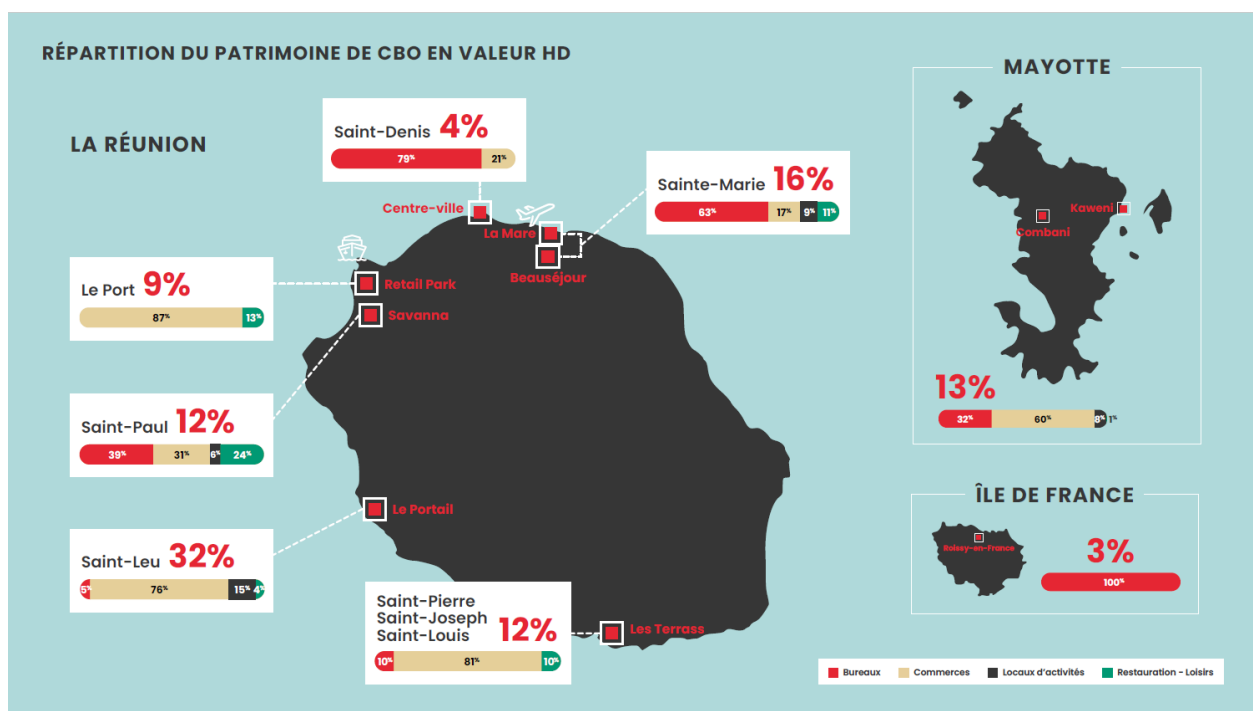
	Au 30/06/2026	Au 31/12/2025
Valeur Hors droits	339,9 M€	338,2 M€
Valeur Droits inclus (A)	363,3 M€	359,1 M€
Loyers annualisés théoriques (B)	29,5 M€	29,7 M€
Loyers annualisés des lots occupés (C)	28,3 M€	28,4 M€
Taux d'occupation financier* (C/B)	96%	96%
Taux de rendement brut droits inclus** (C/A)	7,8%	7,9%
Durée ferme résiduelle des baux	2,9 an(s)	3,1 an(s)
Surface utile	145 300 m ²	145 300 m ²

*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)



• *Activité de la période*

Au 1^{er} semestre, le Groupe a lancé les travaux du pôle services Marashi à Combani (Mayotte), d'une surface utile d'environ 1 000 m².

• *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 24 M€ en cours de travaux et 10 M€ à lancer dans les 18 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 2026 de 66 logements (5 100 m² de surface utile) :

- L'immeuble Patio des Iris en vente à la découpe : 11 logements restants ;

- L'immeuble Catleya de 55 logements pouvant être cédé à partir de cette année (fin de période de défiscalisation).

Les loyers bruts générés par les actifs résidentiels ressortent à 0,3 M€ au 1^{er} semestre 2026.

- **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 2026, CBo Territoria possède au total environ 2 900 Ha de foncier dont près de 2 600 Ha classés en Immeubles de Placement Terrains. Ces Immeubles de Placement Terrains sont constitués de près de 1 900 Ha de terrains agricoles, plus de 600 Ha d'espaces naturels et voiries et divers terrains non bâtis en grande partie constructibles représentant plus de 60 Ha classés en Immeubles de Placement Terrains. Le reste du foncier du Groupe 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 2026.

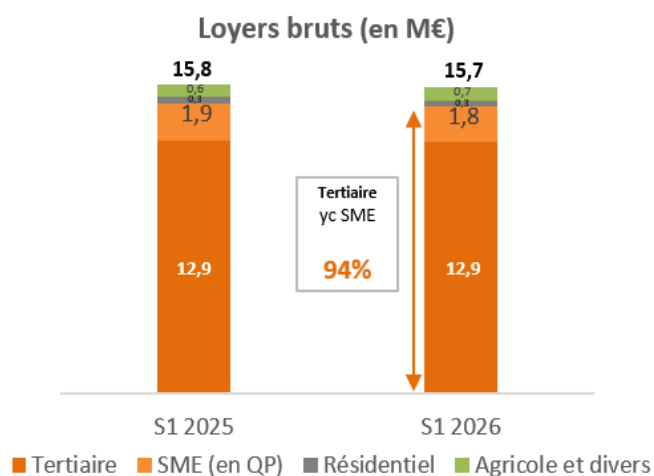
Dès 2017, CBo Territoria a repris en direct l'intégralité de la gestion des terrains agricoles en favorisant la diversification des cultures. Elle a favorisé la constitution d'un GIEE agricole sur le secteur de St Gilles l'Hermitage à l'ouest de l'île et mis en place des baux fermiers longue durée.

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.

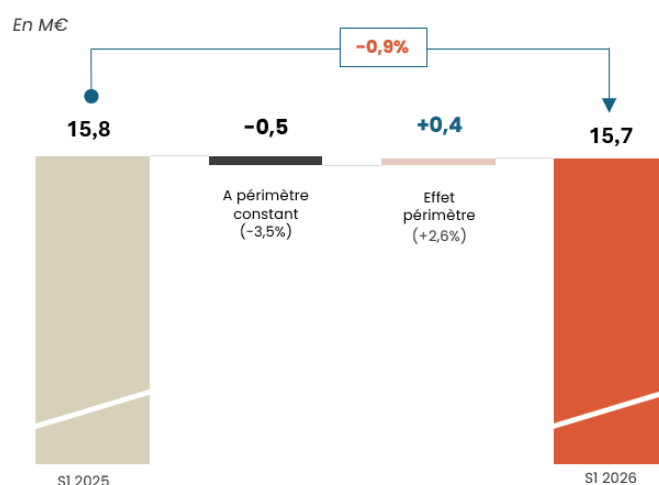
Enfin, avec le soutien de la SAFER, du Département et des aides européennes, le Groupe a engagé des travaux de remise en état des chemins d'exploitation et de terrassement des parcelles visant à permettre la mise en culture tout en limitant les risques d'érosion.

Les baux fermiers et les baux divers (y compris location d'emplacements d'antennes relais) ont généré 0,7 M€ de loyers au 1^{er} semestre 2026.

- **Résultats du patrimoine économique**

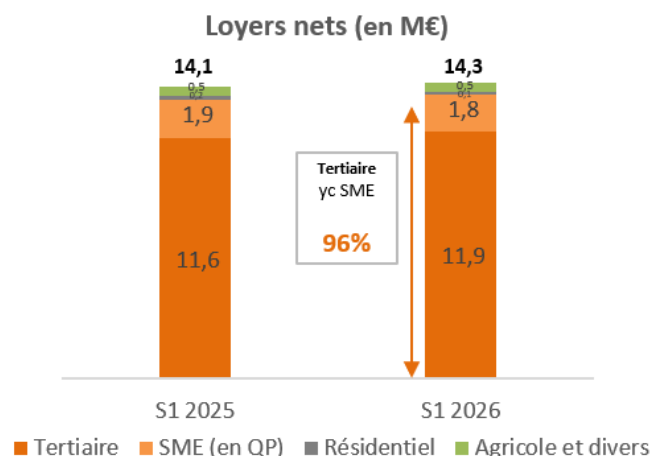


Les revenus locatifs bruts du patrimoine économique ressortent à 15,7 M€ (contre 15,8 M€ au 1^{er} semestre 2025) dont 94% proviennent du patrimoine tertiaire.



Ils sont quasi-stables compte tenu de :

- l'effet périmètre de l'acquisition fin 2025 de l'actif de bureaux Villa Saint-Joseph (+2,6%),
- une baisse de 3,5% des loyers à périmètre constant compte tenu de l'évolution récente de la situation locative de certains actifs tenant compte d'une meilleure indexation des loyers que prévu sur le semestre de +0,6%.



La Foncière tertiaire affiche une performance solide au 1^{er} semestre 2026 avec une progression des loyers nets tertiaires de 1,6% à 13,7 M€.

Les loyers nets générés par les actifs résidentiels, et les terres agricoles et divers sont stables à 0,6 M€ au 1^{er} semestre 2026 vs 1^{er} semestre 2025).

L'amélioration des loyers nets bénéficie notamment de la baisse des impayés, conséquence de l'assainissement du parc locatif engagé en 2025 (négociation de départs de locataires en situation d'impayés notamment), en partie compensée par des régularisations de charges de copropriété. Le taux de conversion des loyers bruts en loyers nets s'améliore ainsi sensiblement, à 91,3 %, contre 89,4 % au 1^{er} semestre 2025.

En M€	S1 2026	S1 2025
Loyers bruts	13,8	13,9
Loyers bruts SME en QP CBo	1,8	1,9
Loyers bruts yc SME (A)	15,7	15,8
Charges immobilières	(1,3)	(1,6)
Charges immobilières SME en QP CBo	(0,1)	(0,1)
Charges immobilières yc SME	(1,4)	(1,7)
Loyers nets yc SME (B)	14,3	14,1
Taux de Loyers nets yc SME (B/A)	91,3%	89,4%

• *Résultat Net Récurrent*

Cette amélioration des loyers nets et une bonne maîtrise des charges de fonctionnement contribuent à la progression du résultat de l'activité de la Foncière après frais de structure, qui atteint 11,0 M€ (+3,8 %), et du Résultat Net Récurrent de la Foncière, en hausse de 2,1 % à 7,9 M€. Le Résultat Net Récurrent de la Foncière² s'établit ainsi à 0,23€ par action (vs 0,22€ au 1^{er} semestre 2025).

En M€	S1/2026	S1/2025
Loyers bruts	13,8	13,9
Charges immobilières	(1,3)	(1,6)
Loyers nets	12,5	12,3
Frais de structure attribuables à la Foncière	(1,5)	(1,7)
Résultat de l'activité de la Foncière après affectation d'une quote-part des frais de structure	11,0	10,6
Résultat net récurrent des sociétés mises en équivalence	1,2	1,2
Coût de l'endettement financier net*	(2,0)	(1,9)
Impôts sur les résultats	(2,2)	(2,2)
Résultat net récurrent de la Foncière (PdG)	7,9	7,7
RNR Foncière par action (en euros)	0,23	0,22

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^{er} semestre 2026, CBo Territoria a poursuivi les chantiers en cours fin 2025 (opérations de logements Kaloupilé 2 et Aloé Macra à Beauséjour et Le Coutil à Marie Caze et opération de lotissement Jardin des Songes tranche 1 à Beauséjour) et démarré les travaux de l'opération de lotissement Tec-Tec à Saint Paul (19 lots).

Le Groupe a livré au cours du semestre l'opération Pierre de Lune (12 logements) à Roche Café à Saint-Leu et le lotissement Kaisary 3 (37 parcelles) à Cap Austral à Saint-Pierre.

² 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 30 juin 2026, 221 lots (logements ou parcelles) sont en cours de chantier répartis sur 2 ZAC : 154 lots sur Beauséjour à Sainte-Marie et 67 sur Marie Caze à Saint-Paul.

Ventes et carnet de commandes³

	Ventes			Réservations (Carnet de commandes)		
	S1 2026	S1 2025	Var.	au 30/06/2026	au 31/12/2025	Var.
Ventes en bloc (Intermédiaire et Social)						
Valeur (M€)	0,0	9,7	-9,7	22,9	14,6	8,3
Volume (Nb)	0	48	-48	104	69	35
Ventes de terrains à bâtir						
Valeur (M€)	3,1	2,4	0,6	5,8	8,2	-2,4
Volume (Nb)	16	15	1	29	40	-11
Total Résidentiel						
Valeur (M€)	3,1	12,1	-9,1	28,7	22,8	5,9
Volume (Nb)	16	63	-47	133	109	24

• Parcelles à bâtir

CBo Territoria enregistre 16 ventes de parcelles à bâtir résidentielles contre 15 au 1^{er} semestre 2025. Le carnet de commandes à fin juin 2026 est de 29 lots pour 5,8 M€, contre 40 lots pour 8,2 M€ à fin décembre 2025.

• Promotion immobilière - Résidentiel

Le Groupe a signé au 1^{er} semestre 2026 un contrat de réservation portant sur un programme de 35 logements intermédiaires (Le Serin, à Marie Caze) avec Action Logement / SHLMR. Le carnet de commandes s'établit ainsi à 104 logements pour 22,9 M€ à fin juin 2026 contre 69 logements pour 14,6 M€ à fin décembre 2025.

Backlog⁴

En M€	CA des lots actés	CA IFRS cumulé à fin 06/2026	Backlog au 30/06/2026
Promotion Immobilière Résidentiel - Vente en bloc PLI	27,3	17,2	10,1
Promotion Immobilière Résidentiel - Logt Social	9,8	4,8	5,0
Total Revenus	37,1	22,0	15,1

Le backlog en résidentiel ressort à 15,1 M€ contre 22,8 M€ à fin décembre 2025.

• 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^{er} semestre 2026, l'activité a été marquée par la poursuite de l'opération de bureaux Galabé à Saint-Paul (4 200 m² SU). Cette opération, dont une partie des surfaces est proposée à la location,

³ Chiffre d'affaires HT total des lots sous contrat de réservation à la date d'arrêté

⁴ Chiffre d'affaires HT restant à comptabiliser des ventes d'immeubles bâtis résidentiels et tertiaires réalisées (hors ventes de terrains)

reste comptabilisée en stocks compte tenu du classement du terrain d'assiette. Les surfaces feront l'objet d'un transfert en Immeubles de Placement au fur et à mesure de la signature des baux.

Le Groupe a également lancé, au 1^{er} semestre 2026, les travaux de l'immeuble de services Mulima à Combani (Mayotte) d'une surface utile de 1 485 m². Cette opération, destinée à la location, reste comptabilisée en stocks compte tenu du classement du terrain d'assiette ; elle fera l'objet d'un transfert en Immeubles de Placement au fur et à mesure de la signature des baux.

- **Stocks**

Les stocks immobiliers se décomposent ainsi :

<i>Stocks (nets)</i> <i>En M€</i>	30/06/2026	31/12/2025
Stocks Immobilier résidentiel (projets, en cours et achevés)	1,1	0,6
Stocks Immobilier tertiaire (projets, en cours et achevés)	10,2	6,1
Sous-total Stocks Opérations immobilières	11,4	6,8
Terrains en opérations d'aménagement	8,9	11,6
Parcelles individuelles et Autres terrains	34,5	33,0
Sous-total Stocks Terrains	43,4	44,6
Total Stocks immobiliers (nets)	54,7	51,3

Les stocks immobiliers ressortent à 54,7 M€ à fin juin 2026 contre 51,3 M€ à fin 2025 et se composent à 79% de terrains.

Les stocks Opérations immobilières (en projet, en cours de travaux et/ou achevées) totalisent 11,4 M€ au 30 juin 2026, contre 6,8 M€ au 31 décembre 2025. Cette évolution s'explique principalement par les travaux de l'opération de bureaux Galabé à Saint-Paul.

L'évolution des stocks Terrains, qui s'élèvent à 43,4 M€ au 30 juin 2026 (vs 44,6 M€ à fin 2025) s'explique principalement par les ventes de parcelles du semestre, la poursuite des travaux d'aménagement sur les terrains en ZAC et le lancement travaux du lotissement Tec Tec.

- **Chiffre d'affaires Promotion**

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

<i>En M€</i>	Chiffre d'affaires S1/2026	Chiffre d'affaires S1/2025	Variation
Résidentiel	10,7	10,1	+6,4%
<i>Dont Ventes en Bloc (Intermédiaire et Social)</i>	<i>7,6</i>	<i>7,6</i>	<i>+0,2%</i>
<i>Dont Ventes de terrains à bâtir</i>	<i>3,1</i>	<i>2,4</i>	<i>+25,9%</i>
Tertiaire	0,1	1,1	-92,0%
<i>Dont Immeubles tertiaires</i>	<i>0,0</i>	<i>0,0</i>	
<i>Dont Ventes de terrains à bâtir et divers</i>	<i>0,1</i>	<i>1,1</i>	<i>-92,0%</i>
Total Promotion	10,8	11,1	-2,9%

Au 1^{er} semestre 2026, le chiffre d'affaires Promotion porté par les ventes en bloc en Résidentiel (71% du CA Promotion total contre 69% au 1^{er} semestre 2025) ressort à 10,8 M€, en recul de 2,9% par rapport au 1^{er} semestre 2025, le 1^{er} semestre 2025 ayant bénéficié de la cession d'une parcelle aménagée à vocation économique du programme de Beauséjour pour 1,1 M€. Hors cette opération non récurrente, l'activité de Promotion résidentielle progresse légèrement, à activité comparable, avec un chiffre d'affaires à l'avancement des ventes en bloc comparable à celui du 1^{er} semestre 2025 et des ventes de parcelles en progression, portées par l'évolution du taux et du prix moyen des parcelles.

Le chiffre d'affaires des ventes en bloc (logements intermédiaires et sociaux) à 7,6 M€ est stable (+0,2%)

Les ventes de terrains à bâtir à 3,1 M€ sont en progression de 25,9%.

- **Marge Promotion ⁵**

La marge Promotion ressort à 1,6 M€ (contre 1,8 M€ au 1^{er} semestre 2025), soit un recul de 12,6%. Le taux de marge ressort à 14,8% (contre 16,4% au 1^{er} semestre 2025), le 1^{er} semestre 2025 ayant également bénéficié de la cession de la parcelle de Beauséjour.

⁵ 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 trois zones d'aménagement à dominante résidentielle, la ZAC « Roche Café » à Saint-Leu étant à présent totalement aménagée : le quartier de « Beauséjour » à Sainte-Marie, la ZAC « Cap Austral » à Saint-Pierre, et la ZAC « Marie Caze » à Saint-Paul. Le portefeuille de projets correspond à environ 830 lots dont 221 lots en cours de travaux.

En immobilier tertiaire, hors opérations d'aménagement, le Groupe dispose d'un potentiel constructible résiduel d'environ 7 000 m² dans le quartier d'activités de La Mare à Sainte-Marie.

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

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

Sur une 1^{ère} tranche, un entrepôt de 955 m² et un centre commercial de 6 800 m² ont été livrés respectivement 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^{ème} tranche, le premier projet de bureaux (bail signé avec France Travail), de 1 130 m², a été livré en 2024. Au 1^{er} semestre, le Groupe a lancé les chantiers de deux nouveaux actifs tertiaires à Combani. Le pôle de services de Marashi (1 000 m²) et le retail park de Mulima (1 500 m²) représentent un investissement cumulé d'environ 12,0 M€ et devraient être livrés en fin d'année prochaine. Le Groupe prévoit également le développement d'une nouvelle tranche soit en patrimoine, soit en promotion.

En synthèse, les opérations d'aménagement en phase opérationnelle portent sur une superficie totale de plus de 135 Ha, pour un potentiel d'opérations immobilières (ou de lotissements) restant à livrer représentant 830 lots ou logements et environ 13 000 m² 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 2026	S1 2025
Loyers	13,8	13,9
Ventes en promotion immobilière	10,8	11,1
Produits des activités annexes	0,8	0,7
REVENUS	25,4	25,7
Production immobilisée	0,1	0,1
Variation des stocks d'en-cours et produits finis	3,1	(2,3)
Total Produits des activités courantes	28,6	23,5
Achats	(11,8)	(6,6)
Charges externes	(1,4)	(1,2)
Charges de personnel	(2,4)	(2,3)
Impôts et taxes	(0,8)	(0,8)
Dotations aux amortissements et provisions	0,1	(1,0)
Autres produits d'exploitation	0,2	0,6
Autres charges d'exploitation	(0,7)	(0,8)
RESULTAT DES ACTIVITES	11,8	11,3
Résultat sur cessions d'immeubles de placement	0,2	0,1
Solde net des ajustements de juste valeur	0,3	0,5
Autres charges et produits opérationnels	0,0	-
RESULTAT OPERATIONNEL	12,2	11,8
Résultat des sociétés mises en équivalence	1,6	1,4
RESULTAT OPERATIONNEL APRES RESULTAT DES SOCIETES MISES EN EQUIVALENCE	13,8	13,2
Produits de trésorerie et équivalents de trésorerie	0,3	0,6
Coût de l'endettement financier brut	(2,5)	(2,6)
COUT DE L'ENDETTEMENT FINANCIER NET	(2,2)	(2,0)
Autres produits et charges financiers	(0,2)	0,0
RESULTAT AVANT IMPÔTS	11,4	11,3
Impôts sur les résultats	(2,4)	(2,6)
RESULTAT NET	9,0	8,7
Participations ne donnant pas le contrôle	-	-
RESULTAT NET (PART DU GROUPE)	9,0	8,7
Résultat par action (en euros)	0,26	0,25
Résultat dilué par action (en euros)	0,24	0,23

- **Revenus**

CBo Territoria affiche au 1^{er} semestre 2026 un Revenu global à 25,4 M€ contre 25,7 M€ au 1^{er} semestre 2025 (-1,0%).

- **Résultat des activités**

En M€	S1 2026	S1 2025	Var. %
Loyers nets	12,5	12,3	+2,2%
Marge Promotion	1,6	1,8	-12,6%
Frais de structure nets	(2,8)	(2,9)	-5,7%
Autres charges d'exploitation	0,4	0,2	+129,6%
Total Résultat des Activités	11,8	11,3	+3,8%

La Foncière constitue structurellement 89% du résultat des activités au 1^{er} semestre 2026, contre 87% au 1^{er} semestre 2025.

L'activité de Foncière sur le périmètre d'intégration globale (hors SME) a dégagé au 1^{er} semestre 2026 des loyers nets en hausse de 2,2% à 12,5 M€ (contre 12,3 M€ au 1^{er} semestre 2025) représentant 90,6% des revenus locatifs bruts (contre 88,5% au 1^{er} semestre 2025).

La marge de l'activité de Promotion s'établit à 1,6 M€ contre 1,8 M€ au 1^{er} semestre 2025. Le taux de marge reste à un bon niveau à 14,8% (versus 16,4% au 1^{er} semestre 2025) compte tenu du mix produit.

Les frais de structure nets et autres produits et charges d'exploitation ressortent à -2,4 M€ (contre -2,8 M€ au 1^{er} semestre 2025).

Le résultat des activités s'établit ainsi à 11,8 M€ au 1^{er} semestre 2026 en hausse de 3,8%.

- **Résultat net part du Groupe**

Le Résultat net part du Groupe ressort à 9,0 M€ en hausse de 3,1% par rapport au 1^{er} semestre 2025, soit 0,26€/action (contre 0,25 € au 1^{er} semestre 2025).

Il comprend une variation de juste valeur de +0,3 M€ (contre +0,5 M€ au 1^{er} semestre 2025). Cette variation résulte notamment de deux effets qui se compensent en partie : d'une part, la hausse des hypothèses de taux d'indexation retenues par l'expert, qui tire la valeur du patrimoine tertiaire en service à la hausse ; d'autre part, la hausse des droits de mutation applicable à La Réunion de 0,5 point, qui pèse mécaniquement sur la valeur hors droits des actifs.

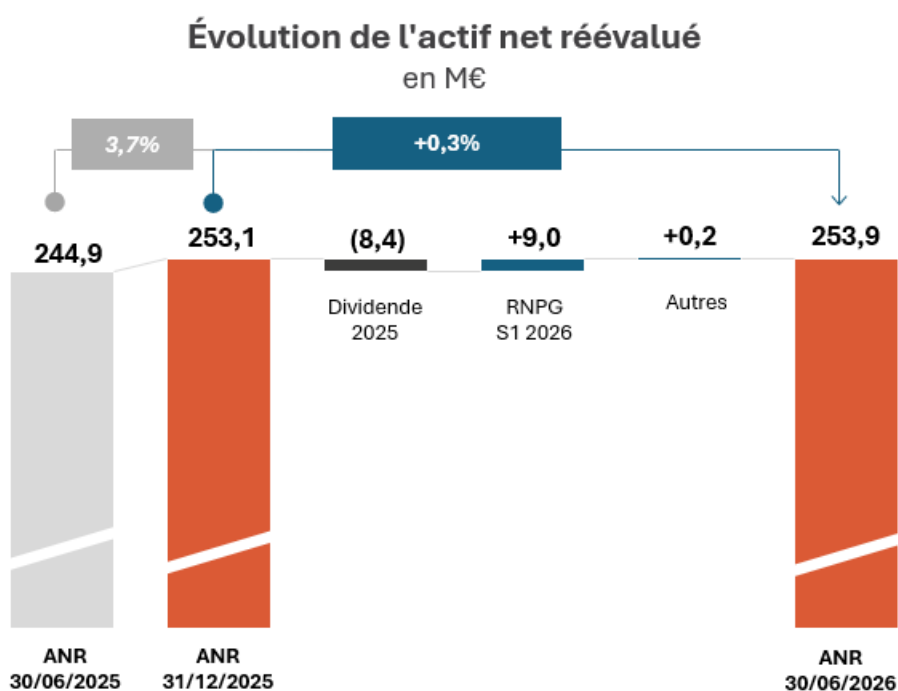
Le résultat net tient également compte d'un coût de l'endettement net de -2,2 M€ (contre -2,0 M€ au 1^{er} semestre 2025), sous l'effet d'une moindre contribution des produits financiers, la trésorerie disponible étant mobilisée sur la période, et de la revalorisation du dérivé de l'ORNANE, portée par la progression du cours de bourse.

La quote-part de résultat des sociétés mises en équivalence progresse à 1,6 M€ (contre 1,4 M€ au 1^{er} semestre 2025).

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€	30/06/2026	31/12/2025
Capitaux propres part du Groupe	253,9	253,1
Actif net réévalué	253,9	253,1
Nombre d'actions (hors auto-détenues)	35 032 379	35 031 871
Actif net réévalué par action (€) (hors auto-contrôle)	7,25	7,23



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

Au 30 juin 2026, l'Actif Net Réévalué ressort à 253,9 M€, contre 253,1 M€ à fin décembre 2025 (+0,3%) et 244,9 M€ à fin juin 2025 (+3,7% sur 12 mois). L'évolution sur le semestre s'explique principalement par la distribution du dividende 2025 (-8,4 M€), plus que compensée par le résultat net part du Groupe du semestre (+9,0 M€), le mark-to-market des instruments de couverture et les autres variations demeurant marginaux.

L'ANR par action est de 7,25 € (contre 7,23 € fin 2025 et 6,98 € à fin juin 2025).

1.2.3. Financement et endettement

- **Financement & liquidités, Endettement net**

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

Le financement de la promotion est assuré majoritairement par de la dette globale, non affectée. Au cas par cas, un crédit-promoteur peut être mis en place mais le Groupe n'y a pas eu recours au 1^{er} semestre 2026.

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

Au 1^{er} semestre 2026, il n'y a pas eu de nouvelles souscriptions bancaires.

Les remboursements d'emprunts s'élèvent à 11,4 M€, correspondant aux échéances contractuelles.

Les emprunts et dettes financières du Groupe de 149,4 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.
- 1,9 M€ de Prêts Garantis par l'Etat ;
- 9,3 M€ de Prêt Participatif Relance.

La trésorerie, nette de soldes bancaires créditeurs, atteint 8,6 M€ au 30 juin 2026 (contre 16,1 M€ au 31 décembre 2025).

Le Groupe a effectué des dépôts à terme dans le but d'optimiser sa trésorerie. Au 30 juin 2026, il dispose de 7,1 M€ sur des comptes à terme classés en actifs financiers⁶ et 2,6 M€ de dépôts à terme considérés comme des équivalents de trésorerie⁶ et donc inclus dans la trésorerie active.

La dette nette (après prise en compte de la trésorerie active, de la valorisation des instruments de couverture et des placements en Dépôts à Terme présentés dans les actifs financiers) s'élève à 132,8 M€ (contre 132,7 M€ au 31 décembre 2025).

Le coût moyen net de la dette⁷ est de 3,2% (contre 2,9% à fin 2025). La maturité moyenne résiduelle de la dette est de 7 ans et 7 mois. La dette nette sur EBITDA représente au 30 juin 2026 un ratio de 5,3x. L'ICR ressort en hausse à 5,8x.

Le Groupe a établi un plan de trésorerie couvrant les exercices 2026 et 2027, confirmant les ressources suffisantes pour faire face aux besoins de trésorerie estimés à date.

⁶ La classification des dépôts en actifs financiers ou en équivalent de trésorerie est effectuée conformément à la norme IAS 7

⁷ 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)⁸

Au 30 juin 2026, le ratio de LTV ressort à 32,1% (contre 32,3% au 31 décembre 2025 et 32,8% au 30 juin 2025).

Hors valorisation des instruments de couverture de 0,6 M€ (iso 31 décembre 2025), il ressort à 32,2% (contre 32,5 % à fin 2025).

1.2.4. Information sectorielle

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

1er semestre 2026	Foncière	Promotion	Autres (A)	Total Groupe
En M€				CBo Territoria
Compte de résultat				
Chiffre d'affaires	13,8	10,8	0,8	25,4
Marge opérationnelle	12,5	1,6	/	14,1
En % du CA	90,6%	14,8%	/	55,6%
Résultat des activités	11,2	0,6	0,0	11,8
Bilan				
<i>Actifs sectoriels (principaux)</i>				
Immeubles de Placement	354,6	/	/	354,6
Titres mis en équivalence	17,3		1,9	19,2
Autres Actifs non courants	8,3	/	5,8	14,1
Stocks et en-cours	/	54,7	-	54,7
<i>Passifs sectoriels (principaux)</i>				
Emprunts et dettes fi. > 1 an	101,9	18,2	1,7	121,8
Emprunts et dettes fi. < 1 an	21,5	6,1	-	26,6

(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 2026) et celle d'arrêté des comptes consolidés semestriels résumés.

1.2.6. Transactions avec les parties liées

Aucune transaction avec les parties liées n'a été effectuée au 1^{er} semestre 2026.

⁸ 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 s'attache à valoriser les sites en exploitation pour renforcer l'attractivité de nos zones tertiaires et pour conserver un taux d'occupation élevé.

L'actif de bureaux Villa Saint-Joseph à Saint-Denis, acquis fin 2025, contribuera aux loyers de 2026. Compte tenu d'une indexation plus favorable qu'estimé initialement, et du décalage de certaines hypothèses d'évolution de la situation locative estimées à date, les loyers bruts du patrimoine économique sont prévus en légère hausse d'environ 1% en 2026 (vs légère baisse entre -1% et -2% précédemment).

Le pipeline⁹ de projets tertiaires en développement représente environ 67 M€ d'investissements dont 24 M€ en travaux et environ 10 M€ à lancer dans les 18 mois.

En Promotion résidentielle, le Groupe dispose d'un backlog de 15,1 M€, d'un carnet de commandes de 28,7 M€ et l'offre à la vente s'élève à 20,8 M€ (en totalité des parcelles résidentielles).

Le portefeuille de projets sur foncier détenu par le Groupe est de 830 lots (logements et terrains à vendre) dont 221 en cours de travaux et 224 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 Saint-Leu, pouvant offrir de nouvelles perspectives de développement.

1.3.2. Tendances

Le Groupe affiche en effet un bilan solide, avec 8,7 M€ de trésorerie active à laquelle s'ajoutent 7,1 M€ de dépôts à terme comptabilisés en actifs financiers, et un ratio de LTV de 32,1%, 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 2025, 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.

1.4. Informations sur les risques et incertitudes

⁹ Projets en construction, projets à lancer dans les 12 mois et projets identifiés sur fonciers maîtrisés à horizon moyen terme.

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 2nd semestre 2026 sont identiques à ceux qui y sont décrits. Le Groupe suit avec attention l'évolution de la situation géopolitique au Moyen-Orient. À la date d'arrêté des comptes, le conflit au Moyen-Orient n'a pas d'incidence significative directe sur les activités, le patrimoine, la situation financière, les résultats ou les perspectives du Groupe.

2. Comptes Consolidés Résumés

2.1.	ETATS FINANCIERS CONSOLIDES RESUMES AU 30 JUIN 2026.....	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	27
2.2.	NOTES ANNEXES AUX COMPTES CONSOLIDES RESUMES	28
2.2.1.	Présentation du Groupe et faits significatifs	28
2.2.2.	Principes et méthodes comptables.....	29
2.2.3.	Effets des changements liés au climat.....	45
2.2.4.	Périmètre de consolidation	45
2.2.5.	Information sectorielle et indicateurs de performance	46
2.2.6.	NOTES SUR LE BILAN	48
2.2.7.	NOTES SUR LE COMPTE DE RESULTAT CONSOLIDE RESUME	58
2.2.8.	IMPOTS.....	59
2.2.9.	AUTRES INFORMATIONS	60
2.3.	RAPPORT DES COMMISSAIRES AUX COMPTES SUR LES COMPTES CONSOLIDES	62

2.1. ETATS FINANCIERS CONSOLIDES RESUMES AU 30 JUIN 2026

2.1.1. ETAT DE LA SITUATION FINANCIERE CONSOLIDEE RESUMEE

ACTIF

<i>En milliers d'euros</i>	<i>Notes</i>	30/06/2026	31/12/2025
ACTIFS NON COURANTS			
Immobilisations incorporelles		36	66
Immobilisations corporelles		5 082	5 391
Immeubles de Placement	2.2.6.1	346 134	345 159
Participation dans les entreprises associées et co-entreprises	2.2.6.2	19 199	18 058
Actifs financiers	2.2.6.3	8 936	11 946
Total Actifs non courants (I)		379 388	380 620
ACTIFS COURANTS			
Immeubles de Placement destinés à la vente	2.2.6.4	8 425	8 793
Stocks et en-cours	2.2.6.5	54 720	51 336
Clients et autres créances	2.2.6.6	20 298	20 851
Créances d'impôt		70	2 942
Trésorerie et équivalents de trésorerie	2.2.6.7	8 686	16 242
Total Actifs courants (II)		92 200	100 165
TOTAL ACTIF (I) + (II)		471 587	480 784

PASSIF

<i>En milliers d'euros</i>	<i>Notes</i>	30/06/2026	31/12/2025
CAPITAUX PROPRES CONSOLIDÉS			
Capital	2.2.6.8	46 860	48 243
Primes liées au capital	2.2.6.8	26 686	26 686
Réserves consolidées	2.2.6.8	171 371	160 998
Résultat consolidé	2.2.6.8	8 982	17 203
Capitaux propres (Part Groupe) (A)		253 898	253 129
Réserves des participations ne donnant pas de contrôle		-	-
Résultat des participations ne donnant pas de contrôle		-	-
Intérêts des participations ne donnant pas de contrôle (B)		-	-
Capitaux propres consolidés (A + B)		253 898	253 129
PASSIFS NON COURANTS			
Dettes financières dont ORNANE (part à plus d'un an)	2.2.6.9	121 792	135 107
Provisions non courantes		2 061	2 142
Impôts différés passifs	2.2.8.2	40 770	40 307
Autres passifs long terme		(0)	-
Total Passifs non courants (I)		164 623	177 557
PASSIFS COURANTS			
Dettes financières (part à moins d'un an)	2.2.6.9	27 607	24 710
Fournisseurs et autres dettes	2.2.6.10	24 487	25 332
Dettes d'impôt	2.2.8.2	972	56
Total Passifs courants (II)		53 066	50 099
TOTAL DES PASSIFS (I) + (II)		217 689	227 655
TOTAL PASSIF		471 587	480 784

2.1.2. COMPTE DE RESULTAT CONSOLIDE RESUME

En milliers d'euros	Notes	S1 2026	S1 2025
Loyers		13 830	13 855
Ventes en promotion immobilière		10 785	11 108
Produits des activités annexes		793	705
REVENUS	2.2.7.1	25 408	25 668
Production immobilisée		69	72
Variation des stocks d'en-cours et produits finis		3 105	(2 284)
Total Produits des activités courantes		28 582	23 456
Achats		(11 756)	(6 596)
Charges externes		(1 412)	(1 151)
Charges de personnel		(2 422)	(2 349)
Impôts et taxes		(769)	(795)
Dotations aux amortissements et provisions		59	(1 012)
Autres produits d'exploitation		157	580
Autres charges d'exploitation		(684)	(807)
RESULTAT DES ACTIVITES		11 755	11 325
Résultat sur cessions d'immeubles de placement		198	54
Solde net des ajustements de juste valeur	2.2.7.2	260	460
Autres charges et produits opérationnels		0	-
RESULTAT OPERATIONNEL		12 213	11 839
Résultat des sociétés mises en équivalence		1 551	1 407
RESULTAT OPERATIONNEL APRES RESULTAT DES SOCIETES MISES EN EQUIVALENCE		13 765	13 246
Produits de trésorerie et équivalents de trésorerie	2.2.7.3	325	589
Coût de l'endettement financier brut	2.2.7.3	(2 481)	(2 572)
COUT DE L'ENDETTEMENT FINANCIER NET	2.2.7.3	(2 156)	(1 983)
Autres produits et charges financiers		(224)	35
RESULTAT AVANT IMPÔTS		11 384	11 298
Impôts sur les résultats	2.2.8.1, 2.2.8.2	(2 403)	(2 584)
RESULTAT NET		8 982	8 714
Participations ne donnant pas le contrôle		-	-
RESULTAT NET (PART DU GROUPE)		8 982	8 714
Résultat par action (en euros)	2.2.7.4	0,26	0,25
Résultat dilué par action (en euros)	2.2.7.4	0,24	0,23

2.1.3. ETAT DU RESULTAT GLOBAL CONSOLIDE RESUME

En milliers d'euros		S1 2026	S1 2025
RESULTAT NET TOTAL		8 982	8 714
Juste valeur des instruments financiers	2.2.6.9	49	(275)
<i>Dont éléments recyclables</i>		49	(275)
Impôts différés sur Juste valeur des instruments financiers		(13)	71
<i>Dont éléments recyclables</i>		(13)	71
RESULTAT NET GLOBAL		9 018	8 510
Dont Quote-part du Groupe		9 018	8 510
Dont Quote-part revenant aux participations ne donnant pas de contrôle		-	-

2.1.4. TABLEAU DES FLUX DE TRESORERIE CONSOLIDES RESUMES

En milliers d'euros	Notes	S1 2026	S1 2025
Résultat net total consolidé		8 982	8 714
Ajustements :			
Elim. du résultat des sociétés mises en équivalence		(1 551)	(1 407)
Elim. des dividendes des sociétés mises en équivalence		410	323
Elim. des amortissements et provisions		345	180
Elim. des profits / pertes de réévaluation (juste valeur) sur Immeubles de Placement	2.2.7.2	(260)	(460)
Elim. de l'impact des stock-options et assimilés		157	54
Elim. des résultats de cession, des pertes et profits de dilution		(199)	(173)
Capacité d'autofinancement		7 884	7 232
Elim. de la charge (produit) d'impôts sur les résultats	2.2.8.1	2 403	2 584
Elim. du coût de l'endettement financier brut	2.2.7.3	2 481	2 572
Capacité d'autofinancement avant coût de l'endettement financier net et impôt		12 768	12 387
Incidence de la variation du BFR	2.2.9.1	(2 767)	868
Impôts payés		1 836	(4 985)
Flux de trésorerie liés aux activités opérationnelles		11 837	8 270
Acquisition d'Immeubles de Placement		(1 047)	(662)
Acquisition d'immobilisations corporelles et incorporelles		(79)	(17)
Variation des dettes et créances sur immobilisations		(575)	(390)
Variation des prêts, avances et autres actifs financiers		2 924	(203)
Cession d'immobilisations corporelles et incorporelles		9	1 166
Cession d'Immeubles de Placement		603	2 097
Variation de périmètre		-	
Flux de trésorerie liés aux activités d'investissement		1 835	1 991
Mobilisation d'emprunts moyen - long terme	2.2.6.9	812	336
Remboursement d'emprunts moyen - long terme	2.2.6.9	(11 402)	(9 281)
Variation des dépôts et cautionnements	2.2.6.9	218	(18)
Rachat d'actions propres		2	(805)
Intérêts financiers nets versés	2.2.7.3	(2 481)	(2 572)
Dividendes payés aux actionnaires du Groupe		(8 408)	(8 429)
Flux de trésorerie liés aux activités de financement		(21 260)	(20 767)
Variation de la trésorerie		(7 588)	(10 506)
Trésorerie d'ouverture	2.2.6.7	16 142	27 638
Trésorerie de clôture	2.2.6.7	8 554	17 132
Variation de la trésorerie		(7 588)	(10 506)

2.1.5. TABLEAU DE VARIATION DES CAPITAUX PROPRES CONSOLIDES RESUMES

<i>En milliers d'euros</i>	Capital	Réserves liées au capital	Réserves de réévaluation	Réserves de consolidation	Réserves consolidées	Total Part du Groupe	Participations ne donnant pas de contrôle	Total Capitaux propres
Situation au 31/12/2024	48 243	26 686	(2 712)	173 341	197 314	245 555	-	245 555
Résultat net de l'exercice	-	-	-	17 203	17 203	17 203	-	17 203
Autres éléments du résultat global	-	-	-	(317)	(317)	(317)	-	(317)
Résultat global de la période	-	-	-	16 886	16 886	16 886	-	16 886
Distributions	-	-	-	(8 439)	(8 439)	(8 439)	-	(8 439)
Actions gratuites / Stock Options	-	-	-	108	108	108	-	108
Actions Propres	-	-	-	(995)	(995)	(995)	-	(995)
Autres mouvements	-	-	-	15	15	15	-	15
Situation au 31/12/2025	48 243	26 686	(2 712)	180 912	204 886	253 129	-	253 129

<i>En milliers d'euros</i>	Capital	Réserves liées au capital	Réserves de réévaluation	Réserves de consolidation	Réserves consolidées	Total Part du Groupe	Participations ne donnant pas de contrôle	Total Capitaux propres
Situation au 31/12/2025	48 243	26 686	(2 712)	180 912	204 886	253 129	-	253 129
Résultat net de l'exercice	-	-	-	8 982	8 982	8 982	-	8 982
Autres éléments du résultat global	-	-	-	36	36	36	-	36
Résultat global de la période	-	-	-	9 018	9 018	9 018	-	9 018
Distributions	-	-	-	(8 408)	(8 408)	(8 408)	-	(8 408)
Actions gratuites / Stock Options	-	-	-	157	157	157	-	157
Actions Propres	-	-	-	2	2	2	-	2
Autres mouvements	(1 383)	-	-	1 383	1 383	(0)	-	(0)
Situation au 30/06/2026	46 860	26 686	(2 712)	183 064	207 038	253 898	-	253 898

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).

2.2.1.2. Faits marquants

Activité de Foncière

Au 1^{er} semestre 2026, le pôle Foncière, activité phare du Groupe, affiche des loyers totaux bruts quasi-stables par rapport au 1^{er} semestre 2025 (-0,2%), L'effet périmètre de l'acquisition fin 2025 de l'actif de bureaux Villa Saint-Joseph et l'indexation des loyers d'ailleurs très limitée sur le semestre étant compensés par l'évolution négative récente de la situation locative de certains actifs.

Activité de Promotion

Au premier semestre 2026, les ventes de terrains à vocation tertiaire et divers reculent fortement par rapport au premier semestre 2025, en raison d'un effet non récurrent : le premier semestre 2025 avait bénéficié de la cession d'une parcelle aménagée à vocation économique du programme de Beauséjour à un acteur du secteur médico-social pour 1,1 M€. Hors cet effet de base, les ventes de terrains à bâtir résidentiels progressent sur la période. Les ventes en bloc restent quant à elles stables par rapport au premier semestre 2025.

Le taux de marge Promotion est de 14,8% contre 16,4% pour le 1^{er} semestre 2025.

Développement d'opérations

Au cours du semestre, CBo Territoria a lancé les chantiers de deux nouveaux actifs tertiaires situés à Comban, à proximité directe du centre commercial Ylang Ylang et des bureaux de France Travail. Le pôle de services de Marashi (1 000 m²) et le retail park de Mulima (1 500 m²) devraient être livrés en fin d'année prochaine. Le Groupe a également lancé l'opération de lotissement Tec-Tec à St-Paul au 1^{er} semestre 2026.

Capital social :

Le Conseil d'administration du 8 janvier 2026 a décidé, en application de l'autorisation donnée par l'Assemblée générale des actionnaires du 30 avril 2025, l'annulation de 1 047 394 actions

ordinaires auto-détenues, représentant 2,87% du capital social. À effet du 16 janvier 2026, le capital social de CBo Territoria s'élève ainsi à 46 860 000 euros, divisé en 35 500 000 actions de 1,32 euro de valeur nominale, contre 48 242 560 euros et 36 547 394 actions au 31 décembre 2025.

Dividende :

L'Assemblée Générale du 28 avril 2026 a fixé le dividende au titre du résultat 2025 au niveau de 0,24 € par action, représentant une distribution totale de 8,5 M€ (sur la base des 35 500 000 actions composant le capital social). Le montant effectivement mis en paiement le 12 juin 2026 est de 8,4 M€ sur la base des actions hors auto-détention en date du 10 juin 2026.

Environnement géopolitique

Le Groupe n'a pas d'exposition directe au Moyen-Orient (pas d'actifs, de clients ni de fournisseurs dans la région). L'évolution du contexte géopolitique dans cette région a entraîné une volatilité accrue des prix de l'énergie et du transport maritime, à laquelle le Groupe est indirectement exposé du fait du caractère insulaire de ses territoires d'implantation (coûts d'approvisionnement et de construction notamment). À la date d'arrêté des comptes, le Groupe ne constate pas d'impact significatif de ces évolutions sur ses activités, son patrimoine, sa situation financière ou ses résultats.

2.2.2. Principes et méthodes comptables

La société consolidante et toutes les sociétés consolidées du Groupe ont réalisé un arrêté au 30 juin 2026.

Les comptes consolidés semestriels résumés du Groupe au 30 juin 2026 ont été arrêtés par le Conseil d'Administration du 7 septembre 2026.

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 2026 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^{er} 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 2025.

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 2026 sont identiques à ceux utilisés pour les comptes consolidés de l'exercice clos le 31 décembre 2025. 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 2026 n'ont pas d'impacts significatifs sur les comptes consolidés résumés du Groupe au 30 juin 2026.

Normes, amendements, interprétations et directive adoptés par l'Union Européenne et d'application obligatoire au 1^{er} janvier 2026

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

Ces amendements n'ont 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 1^{er} janvier 2026

- IFRS 18 « Présentation et informations à fournir dans les états financiers ».

Cette nouvelle norme comptable vise notamment à améliorer la comparabilité de l'état du résultat net, et la transparence des indicateurs de performance définies par la direction. Elle stipule que les entreprises doivent fournir des explications sur les indicateurs présentés dans le compte de résultat, appelés indicateurs de performance définis par la direction. Ces nouvelles prescriptions apporteront plus de rigueur et de transparence dans la présentation de ces indicateurs, lesquels seront par ailleurs audités.

L'application de la norme IFRS 18 sera obligatoire pour les exercices ouverts à compter du 1^{er} janvier 2027, de manière rétrospective.

Transition à la norme IFRS 18 – objectifs, travaux engagés et point d'étape au 30 juin 2026

Destinée à remplacer IAS 1 et à amender notamment IAS 7 et IAS 8, la norme IFRS 18 « Présentation et informations à fournir dans les états financiers », publiée par l'IASB en avril 2024, poursuit trois objectifs :

- accroître la comparabilité du compte de résultat par le classement des produits et charges en catégories, dont trois nouvelles (« Exploitation », « Investissement » et « Financement »), assorties de deux sous-totaux obligatoires (résultat opérationnel ; résultat avant financement et impôts) ;
- améliorer la transparence des indicateurs de performance définis par la direction, qui devront être explicités et réconciliés dans l'annexe ;
- et renforcer la pertinence de l'agrégation et de la désagrégation des informations présentées. Sa première application interviendra dans les comptes consolidés de l'exercice 2027 et, en information financière intermédiaire, dans le Rapport financier semestriel 2027.

La norme étant publiée mais non encore applicable, le Groupe présente ci-après, conformément à IAS 8, l'état d'avancement de ses travaux préparatoires au 30 juin 2026. Les principaux effets identifiés à ce stade, encore susceptibles d'évoluer, sont les suivants :

- réorganisation du compte de résultat consolidé selon les cinq catégories IFRS 18 (Exploitation, Investissement, Financement, Impôts sur le résultat et Activités abandonnées) et présentation des deux nouveaux sous-totaux obligatoires (résultat opérationnel ; résultat avant financement et impôts) ;
- classement en catégorie investissement de la quote-part de résultat des sociétés mises en équivalence ainsi que des produits de trésorerie ;

- classement en catégorie exploitation des produits et charges relatifs aux immeubles de placement détenus en direct (loyers, résultats de cession et variations de juste valeur), l'investissement immobilier constituant une activité principale du Groupe ;
- revue des indicateurs alternatifs de performance : distinction entre les mesures de performance définies par la direction (MPM), présentées et réconciliées dans l'annexe des comptes consolidés, et les autres indicateurs alternatifs présentés dans le rapport de gestion ; le contenu de certains indicateurs (dont le coût de l'endettement net) est susceptible d'évoluer ;
- adaptation des systèmes d'information et de reporting, formation des équipes, et prise en compte des évolutions de la taxonomie ESEF.

Ces travaux se poursuivent en vue de la première application, qui sera rétrospective et nécessitera le retraitement des périodes comparatives. Le Groupe n'envisage pas d'application anticipée. À ce stade, la norme est sans incidence sur le montant du résultat net et sur la situation financière du Groupe, ses effets portant sur la présentation et les informations à fournir. L'étude d'impact se poursuit, en particulier sur les indicateurs de performance. Le Groupe reste par ailleurs attentif aux recommandations que l'AMF pourra publier d'ici l'entrée en vigueur obligatoire.

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 1^{er} 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, d'actualisation ou de sortie utilisés pour calculer la valeur de sortie (en capitalisant le loyer de sortie). 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. Dans la méthode par comparaison, 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) scenario(s) potentiel(s) est basée sur une étude préalable des règles d'urbanisme (POS, PLU...), ainsi que des axes de développement économique potentiel (analyse de l'environnement économique et sociologique).

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

- Pour les terrains agricoles :

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

- Pour les terrains divers constructibles (hors ZAC) :

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

Hypothèses de valorisation et sensibilités des Immeubles de Placement

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

en compte toutes les informations à sa disposition concernant les hypothèses retenues par les acteurs du marché.

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

Compte tenu de la complexité des évaluations des actifs immobiliers et de la nature de certaines données non observables publiquement (comme les hypothèses de taux de croissance de loyers ou les taux de capitalisation), les justes valeurs des Immeubles de Placement ont été classées en niveau 3 selon la hiérarchie définie par 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

91% du patrimoine fait l'objet d'une expertise indépendante au 30 juin 2026 et 8% du patrimoine (essentiellement des terrains agricoles) fait l'objet d'une expertise indépendante annuelle (la dernière datant du 31 décembre 2025).

■ 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 2026, la juste valeur de la composante « dérivé » s'élève à 0,4 M€, la variation de juste valeur a été comptabilisée en résultat pour un montant de -0,3 M€ ;
- 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 2026, cette dette a été évaluée au coût amorti selon la méthode du taux d'intérêt effectif (TIE) conformément à la norme IFRS 9 et s'élève ainsi à 14,9 M€.

Instruments financiers dérivés

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

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

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

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

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

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

▪Provisions (IAS 37)

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

▪Impôts différés (IAS 12)

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

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

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

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

▪Paielements 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 2026, il n'y a pas de plans de stock-options existants dans le Groupe. En revanche, plusieurs plans d'attribution gratuite d'actions ont été mis en place.

L'Assemblée Générale du 9 juin 2021 a autorisé le Conseil d'administration à consentir, aux membres du personnel et aux mandataires sociaux l'attribution d'actions gratuites dans la limite de 3 % du capital social existant au jour de l'Assemblée (1 096 421 actions sur la base du nombre d'actions composant le capital au 9 juin 2021). Dans le cadre de cette autorisation, le Conseil d'administration a décidé 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 2026, 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^{er} semestre 2026, la charge comptabilisée est de 51,3 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^{er} semestre 2026, la charge comptabilisée est de 4,4 K€ sur les 26,6 K€ totaux.

Plans 2026

Dans le cadre de la même autorisation consentie par l'Assemblée Générale du 2 mai 2024, le Conseil d'administration a décidé lors de sa séance du 8 janvier 2026 de mettre en œuvre deux plans d'attribution portant chacun sur 79 500 actions au profit de 36 salariés, pour une valorisation de 3,70€ par action au jour de l'attribution. Ces deux plans sont soumis à des conditions de performance avant l'attribution définitive, prévue le 20 mars 2028 pour le premier plan et le 20 mars 2030 pour le second. A compter de l'attribution définitive, les actions attribuées gratuitement seront soumises à une période de conservation fixée à un an, expirant respectivement le 19 mars 2029 et le 19 mars 2031. Au 1^{er} semestre 2026, la charge comptabilisée est de 96,7 K€ sur les 588,3 K€ totaux.

Le Conseil d'administration a par ailleurs décidé, le 29 avril 2026, une attribution complémentaire portant sur 22 670 actions au profit du dirigeant mandataire social de la Société, pour une valorisation de 3,95 € par action au jour de l'attribution. Cette attribution est soumise à des conditions de performance avant l'attribution définitive prévue le 20 mars 2029. A compter de l'attribution définitive, les actions attribuées gratuitement seront soumises à une période de conservation fixée à un an, expirant le 19 mars 2030. Au 1^{er} semestre 2026, la charge comptabilisée au titre de ce plan est de 5,1 K€ sur un total de 89,5 K€.

Au 1^{er} semestre 2026, la charge totale comptabilisée au titre de l'ensemble des plans d'attribution gratuite d'actions s'élève à 157,5 K€, contre 53,9 K€ au 1^{er} semestre 2025.

▪**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).
- 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 2026.

2.2.4. Périmètre de consolidation

Mouvement sur la période : création des SAS Komptoir et Stella Vesperi (dans le périmètre d'intégration globale).

Le Groupe est composé de 64 sociétés dont 56 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^{er} semestre 2026 se ventilent par secteur d'activités de la façon suivante :

1er semestre 2026 En milliers d'euros (K€)	Foncière	Promotion	Autres (A)	Total Groupe CBo Territoria
Compte de résultat S1/2026				
Revenus	13 830	10 785	793	25 408
Marge opérationnelle	12 528	1 594	/	14 122
En % du CA	90,6%	14,8%	/	55,6%
Résultat des activités	11 169	568	17	11 755
Bilan 30/06/2026				
<i>Actifs sectoriels (principaux)</i>				
Immeubles de Placement	354 559	/	/	354 559
Titres mis en équivalence	17 275		1 924	19 199
Autres Actifs non courants	8 262	/	5 792	14 054
Stocks et en-cours	/	54 720	-	54 720
<i>Passifs sectoriels (principaux)</i>				
Emprunts et dettes fi. > 1 an	101 863	18 230	1 700	121 792
Emprunts et dettes fi. < 1 an	21 540	6 067	-	27 607

(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^{er} semestre 2025 se ventilent par secteur d'activités de la façon suivante :

2025 En milliers d'euros (K€)	Foncière	Promotion	Autres (A)	Total Groupe CBo Territoria
Compte de résultat				
S1 2025				
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
Bilan 31/12/2025				
<i>Actifs sectoriels (principaux)</i>				
Immeubles de Placement	353 952	/	/	353 952
Titres mis en équivalence	16 122	/	1 935	18 058
Autres Actifs non courants	11 216	/	6 187	17 403
Stocks et en-cours	/	51 336	-	51 336
<i>Passifs sectoriels (principaux)</i>				
Emprunts et dettes fi. > 1 an	117 799	15 431	1 877	135 107
Emprunts et dettes fi. < 1 an	19 567	5 144	(0)	24 710

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

Par zone géographique :

L'activité est réalisée sur l'île 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 2026	S1 2025
Loyers bruts (A)	13 830	13 855
Charges immobilières	1 302	1 597
Loyers nets (B)	12 528	12 258
Taux de Loyers nets (B)/(A)	90,6%	88,5%

Résultat Net Récurrent de la Foncière

<i>En milliers d'euros</i>	S1 2026	S1 2025
Loyers bruts	13 830	13 855
Charges immobilières	(1 302)	(1 597)
Loyers nets	12 528	12 258
Frais de structure attribuables à la Foncière	(1 521)	(1 653)
Résultat de l'activité de la Foncière après affectation d'une quote-part des frais de structure	11 007	10 605
Résultat net récurrent des sociétés mises en équivalence	1 173	1 237
Coût de l'endettement financier net	(2 028)	(1 924)
Impôts sur les résultats	(2 245)	(2 170)
Résultat net récurrent de la Foncière (PdG)	7 908	7 747
RNR Foncière par action (en euros)	0,23	0,22

Le résultat net récurrent part du Groupe de la Foncière s'établit à 7,9 M€ au 1^{er} semestre 2026 contre 7,7 M€ au 1^{er} semestre 2025. Il s'établit à 0,23€ par action (vs 0,22€ au 1^{er} semestre 2025).

Marge opérationnelle Promotion

La marge opérationnelle Promotion correspond au chiffre d'affaires de l'activité de Promotion diminué du coût de revient des ventes, des charges commerciales et des dotations nettes aux provisions.

<i>En milliers d'euros</i>	S1 2026	S1 2025
Chiffre d'affaires (A)	10 785	11 108
Coût de revient (B)	(9 034)	(9 241)
Charges commerciales et autres (C)	(158)	(175)
Dotations nettes aux provisions (D)	-	130
Marge Promotion (E) = A+B+C+D	1 594	1 822
Taux de Marge Promotion (E/A)	14,8%	16,4%

2.2.6. NOTES SUR LE BILAN

2.2.6.1. Immeubles de placement

Les immeubles de placement se décomposent ainsi :

<i>En milliers d'euros</i>	31/12/2025	Augmentations	Cessions	Variation de Juste Valeur	Transferts de IP vers IP destinés à la vente	Transferts de IP en cours vers IP en service	30/06/2026
Immeubles de Placement	299 921	775	(10)	465	10	54	301 216
Immeubles de Placement Tertiaires	298 364	775	(10)	498		54	299 681
Immeubles de Placement Résidentiels	1 557		-	(33)	10		1 535
Terrains en opération d'aménagement	806	-	-	20			826
Autres Terrains	41 984	2	(41)	(70)			41 875
Immeubles en développement	2 447	270	-	(168)	-	(332)	2 217
Tertiaires	2 447	270	-	(168)		(332)	2 217
Résidentiels	-						-
Amort/Provision	-						-
Total Immeubles de Placement ⁽¹⁾	345 159	1 047	(51)	247	10	(278)	346 134

(1) Hors Immeubles destinés à la vente

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 :

<i>En milliers d'euros</i>	TOTAL
Ouverture au 31/12/2025	18 058
Dividendes	(410)
Résultat	1 551
Clôture au 30/06/2026	19 199

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>	30/06/2026	31/12/2025
Capitaux propres	19 199	17 790
Immeubles de Placement	40 200	39 800
Endettement	19 409	20 324
Loyer brut	1 832	3 907
Loyer net	1 767	3 718
Variation de Juste Valeur	385	(408)
Résultat net	1 551	2 478

2.2.6.3. Actifs financiers

La décomposition des Actifs financiers est la suivante :

<i>En milliers d'euros</i>	30/06/2026	31/12/2025
Titres de participation	359	357
Provisions sur Titres de participation	(2)	(2)
Prêts et autres créances	7 205	10 131
Autres créances immobilisées	700	730
Autres créances long terme	674	730
Total Actifs financiers	8 936	11 946

Les Prêts et autres créances comprennent 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>	31/12/2025	Cessions	Variation de Juste Valeur	Transferts IP à IP destinés à la vente	30/06/2026
Total Valeur brute	8 793	(354)	(4)	(10)	8 425
Provision	-				-
Total Valeur nette	8 793	(354)	(4)	(10)	8 425

Les immeubles de placement destinés à la vente correspondent aux logements des programmes, susceptibles d'être cédés dans les 12 mois, et concernent les opérations Patio des Iris (vente à la découpe) et Catleya (vente en bloc à Action Logement/SHLMR).

2.2.6.5. Stocks et en-cours

En milliers d'euros	31/12/2025	Augmentations	Cessions	Transferts nets stocks vers stocks (1)	Transferts nets IP vers stock	30/06/2026
Stocks Promotion Tertiaire	6 125	2 414	-	1 419	278	10 236
Stocks Promotion Résidentiel	631	6 640	(6 146)	-	-	1 125
Stocks Terrains	44 581	2 479	(2 282)	(1 419)	-	43 359
Stocks et En-cours Immobiliers	51 336	11 532	(8 427)	0	278	54 720
Autres Stocks	-	-	-	-	-	-
Total Stocks et En-cours	51 336	11 532	(8 427)	0	278	54 720

(1) Transfert de 1,4 M€ des Stocks Terrains vers Stocks Promotion de l'opération Mulima à Mayotte.

La décomposition des stocks par catégorie est la suivante :

En milliers d'euros	30/06/2026	31/12/2025
Stocks Terrains	43 942	45 164
Stocks Opérations immobilières	13 281	8 676
Total Valeur brute Stocks immobiliers	57 224	53 840
Provisions sur Terrains	(583)	(583)
Provisions sur Opérations immobilières	(1 921)	(1 921)
Total Provisions sur stocks immobiliers	(2 504)	(2 504)
Total Stocks immobiliers nets	54 720	51 336
Autres stocks nets	-	-
Total Stocks nets	54 720	51 336

2.2.6.6. Clients et autres créances

En milliers d'euros	30/06/2026			31/12/2025
	Total	< 1 an	> 1 an	Total
Clients et comptes rattachés - Valeur brute	11 759	11 759	-	11 820
Provisions	(994)	(994)	-	(1 398)
Sous total Clients et comptes rattachés	10 766	10 766	-	10 423
Créances fiscales "hors IS" part courante	4 366	4 366	-	4 293
Autres créances hors exploitation	4 749	4 749	-	5 955
Autres débiteurs	417	417	-	180
Sous-total valeur nette Autres créances	9 533	9 533	-	10 428
Total net Clients et Autres créances	20 298	20 298	-	20 851

Les créances Clients se décomposent ainsi :

<i>En milliers d'euros</i>	30/06/2026	31/12/2025
Clients Locataires	10 968	9 668
Clients Acquéreurs	484	1 587
Clients Autres	307	565
Total brut Clients et comptes rattachés	11 759	11 820

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>	30/06/2026	31/12/2025
Equivalents de trésorerie	2 600	6 830
Disponibilités	6 086	9 412
Total Trésorerie & équivalents trésorerie	8 686	16 242
Soldes créditeurs de banque	(132)	(100)
Total Trésorerie nette	8 554	16 142

Les équivalents de trésorerie de 2,6 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 2026 le capital du Groupe CBo Territoria s'élève à 46 860 000 euros, composé de 35 500 000 actions d'une valeur nominale de 1,32 euro contre 48 242 560 euros pour 36 547 394 actions au 31 décembre 2025) dont 467 621 actions sont auto-détenues. Il n'existe qu'une seule catégorie d'actions ; elles sont toutes émises et entièrement libérées. La variation du capital sur le semestre résulte de l'annulation, décidée par le Conseil d'administration du 8 janvier 2026 en application de l'autorisation de l'Assemblée générale du 30 avril 2025, de 1 047 394 actions ordinaires auto-détenues représentant 2,87% du capital social, à effet du 16 janvier 2026. Cette opération est sans incidence sur le montant des capitaux propres consolidés.

Actions propres

Il est précisé qu'au cours du 1^{er} semestre 2026, CBo Territoria SA a acheté 88 760 titres à un cours moyen de 3,93 € et a cédé 89 268 titres à un cours moyen de 3,93 €.

Dividende

Un dividende de 24 centimes d'euros par action a été distribué au titre du résultat 2025, 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 149,4 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 (15 172 K€ dont - 116 K€ inférieur à 1 an correspondant à la reprise des coûts amortis) et des lignes de financement globales (39 129 K€ au 30 juin 2026, dont 7 296 K€ à échéance inférieure à 1 an), y compris PGE.

En tenant compte d'une trésorerie de 8,7 M€ et de 7,9 M€ d'actifs financiers (dépôts à terme et valorisation des instruments de couverture), la dette financière nette du Groupe ressort à 132,8 M€.

Ventilation par échéance et par nature

<i>En milliers d'euros</i>	30/06/2026	31/12/2025
Emprunts obligataires (part à plus d'un an)	15 289	14 973
Emprunts moyen-long terme (part à plus d'un an)	95 526	108 867
Dettes de location (part à plus d'un an)	7 798	8 228
Sous-Total Emprunts et dettes financières à plus d'un an	118 613	132 067
Dépôts et cautionnements reçus ⁽¹⁾	3 124	2 906
Instruments de couverture	55	134
Sous-Total Emprunts et dettes financières à plus d'un an, y compris Dépôts et cautionnements reçus et instruments de	121 792	135 107
Emprunts obligataires (part à moins d'un an)	(116)	(114)
Emprunts moyen-long terme (part à moins d'un an)	25 977	23 070
Dettes de location (part à moins d'un an)	859	872
Intérêts courus sur emprunts	755	782
Concours bancaires courants (soldes créditeurs de banque)	132	100
Sous-Total Emprunts et dettes financières à moins d'un an	27 607	24 710
Total Emprunts et dettes financières	149 399	159 818

⁽¹⁾ Les Dépôts et cautionnements correspondent pour l'essentiel aux Dépôts de garantie versés par les locataires.

Financement des opérations immobilières

Concernant son activité de Foncière, CBo Territoria finance ses projets d'investissement au travers de financements bancaires et obligataires à moyen et long terme, à hauteur d'une quotité généralement comprise entre 55 % et 75 % du montant de l'investissement. Ces financements sont ainsi adossés à chaque opération immobilière avec généralement une couverture des annuités par les loyers à percevoir.

Sur l'activité de Promotion, le développement d'une opération génère dans un premier temps un besoin en fonds de roulement, 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 2026, le Groupe n'a pas eu recours à des crédits bancaires d'accompagnement.

Ventilation par flux

En milliers d'euros	Emprunts obligataires	Emprunts auprès des Ets de crédit	Instruments financiers dérivés	Dettes de location	Intérêts courus	SOUS-TOTAL	Dépôts et cautionnements	Concours bancaires	Crédits d'accompagnement Promotion	TOTAL
Solde net au 31/12/2024	14 818	136 444	220	9 821	934	162 236	3 152	1	-	165 390
Variation de périmètre						-				-
Mobilisation	50	13 460		147	102	13 759	161	-	-	13 920
Remboursement	(9)	(17 968)		(867)	(254)	(19 098)	(407)	-	-	(19 505)
Var. des eng. de rachat						-				-
Act. dette fi. / option achat						-				-
Autres mouvements	-	(0)	(86)			(86)		98		13
Solde net au 31/12/2025	14 858	131 937	134	9 100	782	156 812	2 906	100	-	159 818
Variation de périmètre						-				-
Mobilisation	314	372		-	126	812	267	-		1 079
Remboursement	-	(10 805)		(443)	(153)	(11 402)	(49)	-		(11 452)
Var. des eng. de rachat						-				-
Act. dette fi. / option achat						-				-
Autres mouvements	-	(0)	(79)			(79)		32		(46)
Solde net au 30/06/2026	15 172	121 503	55	8 657	755	146 143	3 124	132	-	149 399

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

En milliers d'euros	30/06/2026	31/12/2025
Emprunts et dettes à moins d'un an	27 607	24 710
Emprunts et dettes de un à cinq ans	75 643	83 389
Emprunts et dettes à plus de cinq ans	46 149	51 718
Total Emprunts et dettes financières	149 399	159 818

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	30/06/2026	31/12/2025
Taux fixe	106 820	120 202
Taux variable ⁽¹⁾	14 973	14 906
Total par taux	121 793	135 107
Euro	121 793	135 107
Total par devise	121 793	135 107

(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 nette		
	Notionnel	Taux fixe	Date de début	Date de fin		au 30 juin 2026	Nominal	en % du nominal
Swap taux fixe EUR6m	4,7 M€	-0,30%	31/01/2021	31/01/2030	Couverture	0,25 M€	10,0 M€	2,5%
Swap taux fixe EUR6m	0,8 M€	2,54%	31/01/2024	31/01/2029	Couverture	0,00 M€	0,9 M€	0,2%
Swap taux fixe EUR6m	3,5 M€	3,08%	31/01/2024	31/01/2029	Couverture	-0,04 M€	4,0 M€	-0,9%
Swap taux fixe EUR6m	3,5 M€	2,89%	31/01/2024	31/01/2029	Couverture	-0,02 M€	4,0 M€	-0,5%
Swap taux fixe EUR3m	7,8 M€	1,37%	29/01/2017	29/07/2030	Couverture	0,19 M€	23,7 M€	0,8%
Swap taux fixe EUR3m	0,9 M€	1,45%	21/08/2015	23/08/2027	Couverture	0,01 M€	8,4 M€	0,1%
Swap taux fixe EUR3m	1,0 M€	1,42%	17/07/2017	18/04/2028	Couverture	0,01 M€	4,7 M€	0,2%
Swap taux fixe EUR3m	2,7 M€	1,11%	28/02/2017	30/08/2030	Couverture	0,08 M€	7,5 M€	1,0%
Swap taux fixe EUR3m	1,2 M€	0,99%	19/04/2016	21/12/2030	Couverture	0,04 M€	3,4 M€	1,3%
Swap taux fixe EUR3m	2,3 M€	0,93%	28/06/2018	26/06/2030	Couverture	0,08 M€	7,0 M€	1,1%
Swap taux fixe EUR3m	1,0 M€	0,78%	28/09/2019	28/06/2027	Couverture	0,02 M€	2,7 M€	0,6%
Swap taux fixe EUR1m	0,3 M€	2,97%	06/07/2016	28/02/2030	Couverture	0,01 M€	0,8 M€	0,8%
Swap taux fixe EUR1m	0,1 M€	2,97%	28/06/2016	28/02/2030	Couverture	0,00 M€	0,4 M€	0,8%
Swap taux fixe EUR1m	1,1 M€	2,97%	07/07/2016	07/01/2030	Couverture	0,03 M€	3,7 M€	0,8%
Total	31,0 M€					0,64 M€	81,1 M€	0,8%

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 31/12/2025	1 024		(428)	596
Arrêté au 30/06/2026	596		49	644

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 du 1^{er} semestre du Groupe. L'incidence réelle sur le résultat 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

<i>En milliers d'euros</i>	30/06/2026	31/12/2025
Fournisseurs / Stocks immobiliers et Exploitation	12 801	13 418
Fournisseurs / Immeuble de Placement	817	1 392
Avances et acomptes reçus sur commandes	247	534
Dettes fiscales et sociales	3 433	2 285
Comptes courants passif	3	3
Autres dettes	694	357
Passif de contrat	6 492	7 344
Total Fournisseurs et autres dettes	24 487	25 332
Autres dettes fiscales et sociales	972	56
Total Fournisseurs et autres dettes	25 459	25 388

Ventilation par échéance :

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

2.2.7. NOTES SUR LE COMPTE DE RESULTAT CONSOLIDE RESUME

2.2.7.1. Revenus

En milliers d'euros	S1 2026	S1 2025
Revenus locatifs bruts	13 830	13 855
Ventes Immeubles bâtis	7 638	7 622
Ventes Terrains	3 146	3 487
Produits des activités annexes	793	705
Total Revenus	25 408	25 668

A noter que 30,0% 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 à fin 06/2026	Backlog au 30/06/2026
Promotion Immobilière Résidentiel - Vente en bloc PLI	27 294	17 175	10 119
Promotion Immobilière Résidentiel - Logt Social	9 830	4 817	5 013
Total Revenus	37 124	21 992	15 132

Le backlog en Promotion ressort à 15,1 M€ (en Résidentiel uniquement), contre 22,8 M€ à fin 2025.

2.2.7.2. Variation de juste valeur

En milliers d'euros	S1 2026	S1 2025
Immobilier de Placement Tertiaire (1)	498	449
Immobilier de Placement Résidentiel	(36)	(11)
Terrains non bâtis (nus, aménagés et terrains agricoles)	(201)	22
Total Variation de Juste Valeur	260	460

(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 2026	S1 2025
Revenus de VMP et autres produits	325	589
Produits de trésorerie et équivalents de trésorerie	325	589
Intérêts sur emprunts et découverts ⁽¹⁾	(2 481)	(2 572)
Coût de l'endettement financier brut	(2 481)	(2 572)
Coût de l'endettement financier net	(2 156)	(1 983)

(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

<i>En milliers d'euros</i>	S1 2026	S1 2025
Résultat net part du Groupe (K€)	8 982	8 714
Nombre moyen pondéré d'actions en circulation	34 912 832	35 245 809
Résultat de base par action (euros)	0,26	0,25

Résultat dilué

<i>En milliers d'euros</i>	S1 2026	S1 2025
Résultat net part du Groupe (K€)	8 982	8 714
Economie de frais financiers nets en cas de conversion des emprunts obligataires	313	251
Résultat net dilué part du Groupe (K€)	9 295	8 965
Nombre moyen pondéré d'actions ordinaires utilisé pour le calcul du résultat dilué par action	38 869 038	39 043 119
Résultat de base dilué par action (euros)	0,24	0,23

2.2.8. IMPOTS

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

<i>En milliers d'euros</i>	S1 2026	S1 2025
Impôt exigible	(1 953)	(2 165)
Impôt différé	(450)	(418)
Total Impôts sur les résultats	(2 403)	(2 584)

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 31/12/2025	Charge	Situation nette et autres	Solde au 30/06/2026
Impôts courants	-			-
Créances d'impôts	2 942	(2 872)		70
Dettes d'impôts	56		916	972
Total impôts courants	2 998	(2 872)	916	1 043
Impôts différés				
Actif	-			-
Passif	40 307	450	13	40 770
Total impôts différés	40 307	450	13	40 770

2.2.9. AUTRES INFORMATIONS

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

En milliers d'euros	S1 2026	S1 2025
Variation des Stocks	3 078	(2 332)
Variation des Créances clients et autres créances	(6 978)	8 568
Variation des Dettes fournisseurs et autres dettes (hors Dettes / Immos)	6 668	(7 104)
Incidence de la variation du BFR	2 767	(868)

2.2.9.2. Engagements hors bilan

En milliers d'euros	30/06/2026	31/12/2025
Avals et cautions	20 723	21 319
Hypothèques et nantissements	109 818	118 954
Total Engagements donnés	130 541	140 274
Garanties financières d'achèvement	32 626	35 193
Caution reçue dans le cadre de la gestion immobilière - Loi Hoguet	6 360	4 180
Autorisations de découverts bancaires	2 500	2 500
Total Engagements reçus	41 486	41 873

Les contrats d'emprunts intégrant des covenants financiers susceptibles de générer une exigibilité anticipée représentent 21% de l'encours total des dettes financières.

Le Groupe continue à respecter ces engagements au 30 juin 2026.

2.2.9.3. Transactions avec les parties liées

Aucune transaction avec les parties liées n'a été effectuée au 1^{er} semestre 2026.

2.2.9.4. Informations diverses

Evènements postérieurs au 30 juin 2026

Aucun événement significatif n'est intervenu entre la date de fin de période (30 juin 2026) 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^{er} janvier 2026 au 30 juin 2026

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^{er} janvier 2026 au 30 juin 2026, 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 10 septembre 2026

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, y compris quote-part SME) = Loyers nets - quote-part des frais de structure de la foncière + coût d'endettement - IS normatif (taux forfaitaire de 25% appliqué au résultat récurrent avant impôt IFRS, hors effets fiscaux propres aux comptes sociaux).

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^{ER} JANVIER AU 30 JUIN 2026

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 21 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 10 septembre 2026

Géraldine NEYRET GLEIZES
Président Directeur Général