

RAPPORT FINANCIER ANNUEL 2022

SOMMAIRE

RAPPORT FINANCIER

ANNUEL 2022

01 ATTESTATION DE LA PERSONNE RESPONSABLE DU RAPPORT FINANCIER ANNUEL.....	3
02 RAPPORT DE GESTION	5
03 INFORMATIONS SOCIALES, ENVIRONNEMENTALES ET SOCIETALES.....	56
04 COMPTES CONSOLIDES	93
05 COMPTES SOCIAUX.....	142
06 RAPPORT SUR LE GOUVERNEMENT D'ENTREPRISE	168
07 RAPPORTS DES COMMISSAIRES AUX COMPTES.....	207
08 ORDRE DU JOUR ET RÉOLUTIONS DE L'ASSEMBLÉE GÉNÉRALE DU 7 JUIN 2023.....	230

01 ATTESTATION DE LA PERSONNE RESPONSABLE DU RAPPORT FINANCIER ANNUEL

ATTESTATION DE LA PERSONNE
RESPONSABLE DU RAPPORT FINANCIER ANNUEL
Exercice 2022

J'atteste, à ma connaissance, que les comptes sont établis conformément aux normes comptables applicables et donnent une image fidèle du patrimoine, de la situation financière et du résultat de la Société et de l'ensemble des entreprises comprises dans la consolidation, et que le rapport de gestion ci-joint présente un tableau fidèle de l'évolution des affaires, des résultats et de la situation financière de la Société et de l'ensemble des entreprises comprises dans la consolidation ainsi qu'une description des principaux risques et incertitudes auxquels elles sont confrontées.

Fait à Sainte-Marie, le 28 avril 2023

Eric Wuillai
Président Directeur Général

02 RAPPORT DE GESTION

SOMMAIRE

1. SITUATION ET ACTIVITÉS AU COURS DE L'EXERCICE	8
2. ACTIFS IMMOBILIERS.....	12
3. RÉSULTATS FINANCIERS CONSOLIDÉS.....	15
4. DÉVELOPPEMENT ET PERSPECTIVES	24
5. INFORMATIONS SUR LES RISQUES ET INCERTITUDES	25
6. CONTRÔLE INTERNE ET GESTION DES RISQUES	39
7. ACTIONNARIAT ET BOURSE	41
8. AUTRES INFORMATIONS	45
9. PROPOSITIONS DU CONSEIL D'ADMINISTRATION	52
10. Glossaire	54

ASSEMBLÉE GÉNÉRALE MIXTE DU 7 JUIN 2023

RAPPORT DU CONSEIL D'ADMINISTRATION

Mesdames, Messieurs,

Nous vous avons réunis en Assemblée Générale pour vous rendre compte de l'activité de la Société et du Groupe au cours de l'exercice clos le 31 décembre 2022 et soumettre à votre approbation les comptes sociaux et consolidés dudit exercice ainsi que diverses résolutions.

Les rapports des commissaires aux comptes et le présent rapport de gestion ainsi que les comptes annuels et autres documents s'y rapportant ont été mis à votre disposition au siège de la Société dans les conditions et les délais prévus par la loi, afin que vous puissiez en prendre connaissance.

Société cotée sur le marché Euronext de la Bourse de Paris suite au transfert opéré en décembre 2011 (et précédemment cotée, depuis mai 2005, sur le marché Alternext), CBo Territoria est une Foncière intégrée sur l'île de La Réunion, qui crée sa valeur avec 3 métiers : Aménageur – Promoteur – Foncière. Propriétaire au 31 décembre 2022 d'un patrimoine foncier de 2 900 ha, le Groupe intervient dès l'amont de la chaîne de création de valeur des marchés immobiliers en aménageant des quartiers d'envergure, à vocation résidentielle ou d'activités économiques.

Viabilisant ces terrains avec une vision d'ensemblier, CBo Territoria valorise son patrimoine foncier puis développe des opérations immobilières diversifiées, en tant que Promoteur et Développeur - Foncière, selon une stratégie en deux axes :

- **Réaliser une partie du capital foncier**, de par son activité d'**aménageur** et de **promoteur**, permettant de générer la capacité de financement pour :
- **Développer un patrimoine d'actifs de rendement**, majoritairement dans le secteur de l'**immobilier tertiaire**.

Pour parvenir à la croissance du patrimoine tertiaire de la Foncière, CBo Territoria emploie plusieurs moyens : soit par (i) le développement de projets sur des fonciers historiquement propriété de CBo Territoria ou des fonciers à acquérir, soit par (ii) des acquisitions d'actifs en service. CBo Territoria développe parfois des partenariats pour détenir des biens via des Sociétés Mises en Equivalence (ou SME) afin d'accélérer la croissance de la Foncière.

Le patrimoine de la **Foncière** est composé des actifs suivants :

- en immobilier tertiaire :
 - des locaux de bureaux ;
 - des locaux de commerces sur toutes les typologies : commerces de pied d'immeuble, retail park, centres commerciaux ;
 - des locaux d'activités et entrepôts
 - des locaux accueillant des activités de loisir et de restauration ;
- en habitat :
 - des logements privés et intermédiaires en habitat collectif qui sont voués à être revendus.

Au travers de son activité de **Promotion**, CBo Territoria dispose de la gamme de compétences sur tout type d'actifs :

- en habitat :
 - des terrains à bâtir (parcelles individuelles au sein de lotissements);
 - des logements privés intermédiaires et sociaux, majoritairement sous forme de logements collectifs vendus en bloc ;
 - des logements intermédiaires vendus au détail.
- en immobilier tertiaire :
 - des terrains à bâtir ;
 - des locaux de bureaux, locaux d'activité, locaux commerciaux de toute nature et entrepôts.

CBo Territoria et SHLMR/ Action Logement ont signé en 2019 un protocole d'accord visant :

- 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 habitat de la Foncière aura fait l'objet de cessions au profit du groupe SHLMR/ Action Logement ;
- le développement et la vente de logements intermédiaires et sociaux neufs.

1. SITUATION ET ACTIVITÉS AU COURS DE L'EXERCICE

Guerre en Ukraine et Inflation

Le 24 février 2022, une offensive générale russe est déclenchée envers l'Ukraine. Cette offensive, la plus importante qu'ait connue l'Europe depuis la fin de la 2nde guerre mondiale, marque le début d'une guerre russo-ukrainienne, et est toujours en cours à date, ce, malgré de nombreuses tentatives de négociations.

Les sanctions économiques occidentales contre Moscou renforcent l'accélération de l'inflation, notamment avec une hausse du coût des matières premières et du coût du fret.

Certaines opérations en Promotion ont été, en conséquence, mécaniquement impactées par ce contexte économique dont l'origine (guerre ou autres mécanismes géopolitique ayant des répercussions sur l'économie mondiale) est difficile à déterminer avec certitude. Certains impacts ont été absorbés par les aléas prévus au budget des opérations et pour certains programmes en cours de montage les marges ont pu être revues à la baisse.

Malgré le contexte inflationniste et les difficultés d'approvisionnement que subissent de nombreuses entreprises, le groupe CBo Territoria a pu poursuivre son activité sans concessions significatives en 2022 mais reste prudent quant à l'évolution de la situation économique mondiale et locale.

1.1 PATRIMOINE (ACTIVITÉ DE FONCIÈRE)

Immeubles de rendement tertiaires

L'année 2022 est caractérisée par :

- la poursuite du chantier du centre commercial à Combani, à Mayotte, commercialisé à hauteur de 88% des loyers attendus et prévu d'être livré au 2nd semestre 2023 ;
- le lancement des travaux d'un ensemble de bureaux de 1 130 m² à Combani à Mayotte ayant fait l'objet en 2021 d'un BEFA avec Pôle Emploi ;
- la livraison en septembre de l'entrepôt de Combani à Mayotte, entièrement commercialisé (955 m²) ;
- la livraison du 1^{er} complexe de padel indoor de la Réunion (1 500 m² ; 4 terrains), dans le quartier d'affaire de la Mare à Sainte-Marie ;
- le reclassement en Immeubles de Placement des actifs loués aux sociétés d'exploitation outdoor Bassin Bleu Country Club (BBCC) et Beauséjour Complexe Sportif (BCS), comptabilisées par mise en équivalence à compter du 1^{er} janvier 2022 suite à la cession partielle de leurs parts à Ilop et au contrôle exercé conjointement dorénavant.

Compte tenu de ces mouvements en 2022, la surface totale des Immeubles de rendement tertiaires en service y compris 100% de la surface des immeubles détenus en partenariat atteint 133 300 m² au 31 décembre 2022 (vs 129 100 m² au 31 décembre 2021). Le taux d'occupation des Immeubles de rendement en service au 31 décembre 2022 est en progression à 98% (vs 97% à fin 2021).

Immeubles de rendement Habitat

Conformément au protocole signé en 2019 avec la SHLMR, le Groupe a cédé en bloc le programme Canopée 1 en 2022 (55 logements). La cession du programme Anthurium, initialement prévue en 2022, est reportée en 2023. De nouvelles cessions interviendront également au cours de l'exercice.

Immeubles de Placement Terrains

A fin 2022, les terrains classés en Immeubles de Placement Terrains représentent 2 600 ha, dont plus de 1 800 ha de terrains agricoles.

Le « basculement des eaux » de l'Est vers l'Ouest réalisé dans les années 1990 a permis l'irrigation du secteur Ouest, qui représente 59% des terres agricoles de CBoT. Les baux emphytéotiques signés en 1998, suite à l'arrivée de l'irrigation sur l'Antenne 4 secteur de St Gilles Ermitage, arrivent à terme en 2023.

Le « Tout Canne à sucre » s'est avéré mission impossible pour nombre d'agriculteurs qui ont finalement abandonné en friches leurs exploitations.

Dès 2017, CBo Territoria a repris en gestion directe l'intégralité des baux confiés précédemment à la SAFER avec pour objectif de remplacer les agriculteurs défaillants et en favorisant la diversification agricole. Elle a favorisé la constitution d'un GIEE agricole sur l'Antenne 4 et mis en place des baux fermiers longue durée.

Dans le même temps CBo a rouvert de nouveaux espaces irrigués (100 ha sur Saint-Paul secteur Bernica) pour installer des agriculteurs exclusivement dans le 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.

1.2 PROMOTION

L'activité en promotion est développée sur les lignes de produits stratégiques suivantes : ventes résidentielles au détail, ventes résidentielles en bloc, parcelles résidentielles, bâti tertiaire, et parcelles tertiaires et divers (grandes parcelles en opérations d'aménagement à vocation spécifique, et terrains « isolés »).

Synthèse de l'activité commerciale

	2022		2021		2022 vs 2021	
	Ventes 2022	Réservations au 31/12/2022	Ventes 2021	Réservations au 31/12/2021	Evolution des ventes	Evolution des réservations
<i>En volume</i>						
Promotion Lotissements résidentiels	114	69	102	110	+11,8%	-37,3%
Promotion Immobilière en Résidentiel	177	115	214	52	-17,3%	+121,2%
dont ventes au détail Logt Privé	96	41	52	52	+84,6%	-21,2%
dont Ventes en bloc	81	74	162	0	-50,0%	/
Promotion en Résidentiel (nb lots)	291	184	316	162	-7,9%	+13,6%

En m²

Promotion Immobilière Tertiaire (m² SU)	508	0	4 463	0
Promotion terrains tertiaire et divers (m² terrain)	13 714	1 550	14 066	15 264

Le Groupe a réalisé en 2022 une bonne performance commerciale soutenue par la vente de parcelles résidentielles ainsi que par les ventes au détail en Pinel DOM et les ventes en bloc à Action Logement/SHLMR.

Ventes de Parcelles à bâtir - Résidentiel

CBo Territoria enregistre 114 ventes de parcelles à bâtir résidentielles contre 102 en 2021, un nouveau record historique. Le stock de réservations ressort à 69 lots pour 12,9 M€, contre 110 lots pour 18,8 M€ en 2021.

Ce secteur fortement générateur de cash-flow est un levier important pour le financement du développement de la Foncière, d'autant que les ventes correspondent en grande partie à des terrains très recherchés avec vue sur l'océan Indien à l'Ouest (Roquefeuil) et dans le lotissement du Golf à Saint-Gilles.

L'offre à la vente s'établit à 16,3 M€ pour 84 lots au 31 décembre 2022.

Promotion immobilière - Résidentiel

En 2022, l'activité de Promotion immobilière en Résidentiel affiche 96 ventes au détail de logements privés, représentant un montant de 22,1 M€, contre 52 ventes en 2021 (11,9 M€ de chiffre d'affaires

acté) et 3 résidences vendues en bloc à Action Logement/SHLMR pour un total de 81 logements, représentant un montant de 16 M€ (vs 162 lots vendus en bloc en 2021 pour 31,6 M€).

Les réservations au détail et en bloc ressortent à 115 lots représentant 26,8 M€ contre 52 lots pour 11,4 M€ à fin 2021.

Promotion tertiaire

La Promotion immobilière Bâti tertiaire a été marquée en 2022 par l'avancement du chantier de bureaux vendus à l'EPSMR à Sainte-Marie, dont la livraison est prévue au 1^{er} trimestre 2023.

Les ventes de parcelles à vocation économique et de terrains divers concernent principalement 2 terrains à bâtir au sein du pôle tertiaire Actis à Sainte-Marie et à La Possession pour 5 M€ au total (contre 6,3 M€ en 2021).

1.3 AMÉNAGEMENT

Concernant les opérations d'aménagement à vocation résidentielle

- Le quartier de « Beauséjour » à Sainte-Marie constitue le principal site de déploiement de l'activité de Promotion du Groupe : cette ZAC d'envergure très significative (potentiel constructible total de plus de 2 300 logements sur 12 ans) s'étend sur 78 ha (dont CBo Territoria est propriétaire à hauteur de 65 ha) et a donné naissance à une véritable ville nouvelle « à mi pente ». Suite à la résiliation amiable du contrat de concession de la ZAC Beauséjour en 2015, le Groupe poursuit l'aménagement de ses terrains par le biais de permis d'aménager. Le total des opérations achevées et en cours de construction au 31 décembre 2022 atteint plus de 1 900 logements (et lots en terrains à bâtir) et comprend les bâtiments abritant les services tels que la CAF, un centre médical, un supermarché, le siège de l'UDAF, des agences bancaires et des commerces ; La ZAC accueillera également prochainement, à l'issue des travaux de construction en cours, un bâtiment destiné à accueillir les services de la commune, un collège ainsi qu'une école primaire ;
- la ZAC « Cap Austral » à Saint-Pierre à vocation principale d'habitat s'étend sur 32 ha. 75% des surfaces sont aménagées ;
- la ZAC « Roche Café » à Saint-Leu : à vocation d'habitat (potentiel constructible de plus de 400 logements sur 10 ans) s'étend sur 14 ha. La quasi-totalité des surfaces sont aménagées, les dernières opérations de logement collectifs sont en cours de chantier ;
- la ZAC « Marie Caze » à Saint-Paul s'étend sur près de 30 ha. Au 31 décembre 2022, plus de 600 logements (et lots en terrains à bâtir) sont achevés ou en cours de chantier. Une centaine de logements reste à réaliser et un potentiel de 100 logements supplémentaires est à l'étude.

Au cours de l'année 2022, les travaux d'aménagement réalisés ont permis la mise à disposition de terrains constructibles pour 11 programmes (6 programmes de logements privés et sociaux, et 5 programmes de parcelles à bâtir Habitat).

Concernant les autres terrains et sites maîtrisés

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

Les travaux d'aménagement du parc d'activités Actis sur un terrain d'assiette de 11,4 ha à Sainte-Marie sont terminés. Les dernières ventes de parcelles tertiaires ont été réalisées en 2022. Le Groupe conserve en patrimoine 3,2 ha à titre de réserve foncière afin d'y développer des programmes tertiaires.

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

Sur une 1ère tranche, un entrepôt de 955 m² a été livré au 2nd semestre 2022 et un centre commercial de 6 800 m² est en cours de travaux pour une livraison au 4^{ème} trimestre 2023.

Un projet de retail park et 2 immeubles de bureaux constituant la 2^{ème} tranche, en patrimoine y sont prévus. Le chantier du premier projet de bureaux de 1 130 m² (BEFA signé avec Pôle Emploi) a démarré au 2nd semestre 2022. Le Groupe prévoit par ailleurs le développement d'une 3^{ème} tranche qui sera développée soit en patrimoine, soit en promotion.

En synthèse, les opérations d'aménagement en phase opérationnelle portent sur une superficie totale de plus de 160 ha, pour un potentiel d'opérations immobilières (ou de lotissements) restant à réaliser représentant environ 1 000 lots ou logements et 35 000 m² de locaux professionnels. La maîtrise foncière résultant de ces opérations d'aménagement sécurise ainsi le plan de développement.

2. ACTIFS IMMOBILIERS

Le total des Immeubles de Placement et Stocks immobiliers détenus par CBo Territoria au 31 décembre 2022 s'élève à 418,7 M€, contre 418,1 M€ au 31 décembre 2021. Les actifs immobiliers incluant la valeur nette comptable des immeubles d'exploitation, hors siège, s'élèvent à 424,7 M€ (vs 427,8 M€ au 31 décembre 2021).

<i>Total Actifs Immobiliers</i> <i>En M€</i>	31/12/2022	31/12/2021	Var. M€	Var. %
Immeubles de Placement hors en cours *	331,8	342,9	-11,1	-3%
Immeubles de rendement en cours	15,1	6,0	9,0	150%
Total Immeubles de Placement	346,9	349,0	-2,1	-1%
Total Stocks et En-Cours Immobiliers	71,8	69,1	2,6	4%
Total IP et Stocks immobiliers	418,7	418,1	0,6	0%
Immeubles d'exploitation hors siège	6,0	9,7	-3,7	-38%
Total Actifs Immobiliers	424,7	427,8	-3,1	-1%

* Y compris Immeubles de Placement destinés à la vente.

Les principales variations sur les Immeubles de Placement s'expliquent ainsi :

- la livraison du complexe de padel indoor à Sainte-Marie, le Hangar, et le classement en Immeubles de Placement des actifs outdoor exploités par les sociétés BBCC, Jardin d'Eden et BCS, sociétés mises en équivalence à compter du 1^{er} janvier 2022 (auparavant ces actifs étaient en immeuble d'exploitation) ;
- des cessions pour (11,8) M€, comprenant principalement les ventes à la découpe de 17 logements et 55 logements vendus en bloc à Action Logement/SHLMR ;

- une variation de juste valeur (hors IP en cours) de -5,6 M€.

Le montant total des Stocks immobiliers et en-cours s'élève à 71,8 M€ (contre 69,1 M€ au 31 décembre 2021).

2.1 IMMEUBLES DE PLACEMENT (PATRIMOINE)

Les Immeubles de Placement s'analysent ainsi :

Immeubles de Placement (IP) ⁽¹⁾	Au 31/12/22	Au 31/12/21	Analyse au 31/12/22			
	Valorisation	Valorisation	Consistance		Rendement loc. brut DI ⁽²⁾	Rendement loc. brut au
	M€	M€	Nbre	Unité	31/12/2022	31/12/2021
Immobilier Tertiaire*	259,4	259,2	98 500	m2 Surface Utile	7,5%	7,0%
Immobilier Résidentiel**	31,0	43,1	16 400	m2 Surface Utile	4,4%	4,7%
Sous-total Immeubles de rendement bâtis en service	290,4	302,3	114 900	m2 Surface Utile		
Terrains en ZAC/ZAE	0,9	1,3	4	hectares		
Terrains agricoles	29,3	28,6	1 885	hectares		
Autres terrains	11,2	10,6	720	hectares		
Sous-total IP Terrains (non bâtis)	41,4	40,6	2 608	hectares		
Total Immeubles de Placement hors en cours	331,8	342,9				
Immeubles de rendement bâtis en cours	15,1	6,0				
Total Immeubles de Placement	346,9	349,0				

(1) « IP » = Immeubles de Placement.

(2) « Rendement locatif brut droits inclus » : ratio entre les loyers annualisés hors charges des lots occupés au 31/12/2022 et la valeur des actifs droits inclus.

* dont IP destinés à la vente tertiaires : 0 au 31/12/2022 contre 0,2 M€ au 31/12/2021.

** dont IP destinés à la vente Habitat : 19,4 M€ au 31/12/2022 contre 20,8 M€ au 31/12/2021.

Au 31 décembre 2022, CBo Territoria est propriétaire du patrimoine suivant en Immobilier Tertiaire, Résidentiel, Terrains :

- les Immeubles de rendement Tertiaires en service (98 500 m² de Surface Utile hors sociétés mises en équivalence), composés de Locaux commerciaux (44 800 m²), Bureaux (30 000 m²), Locaux d'activités (14 300 m²) et Restauration-Loisirs (9 400 m²), offrent un rendement brut droits inclus élevé (7,5%) ;
- les Immeubles de rendement Résidentiels en service constitués de 215 logements (16 400 m² de Surface Utile) ayant pour leur totalité bénéficié des gains fiscaux liés à la défiscalisation outre-mer et offrant un rendement brut droits inclus plus limité (4,4%), ont vocation à faire l'objet d'arbitrages financiers aux termes des périodes de défiscalisation ;
- les Immeubles de Placement Terrains (hors Terrains bâtis, hors Terrains d'exploitation et hors Terrains en stocks, contribuant au patrimoine foncier total du Groupe de plus de 2 900 Ha) totalisent 2 608 ha. Ils comprennent notamment 1 885 ha de terrains agricoles, des terrains en zone naturelle mais également plus de 30 ha de terrains divers constructibles.

Les Immeubles de rendement en cours de développement représentent 15,1 M€ au 31 décembre 2022 et correspondent principalement aux projets sur Combani à Mayotte.

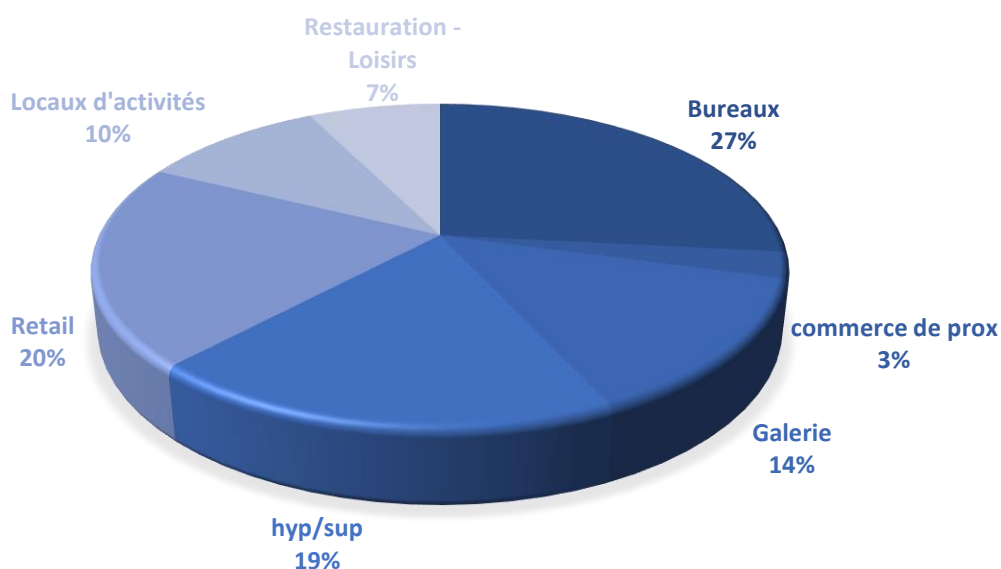
En tenant compte de la quote-part des Immeubles de Placement détenus par des sociétés comptabilisées par mise en équivalence, hors en-cours, le Patrimoine économique est le suivant :

	Surface	Valeur Hors Droits (M€)
Immeubles de rendement tertiaires	98 500 m ²	259,4
dont		
commerces	44 800 m ²	149,4
bureaux	30 000 m ²	78,5
locaux d'activité	14 300 m ²	27,9
Restauration-Loisirs	9 400 m ²	3,7
Immeubles de rendement Habitat	16 400 m ²	31,0
Réserves foncières	2 600 ha	41,4
Total		331,8
Immeubles détenus en SME		
à 100%	34 800 m ²	82,4
en quote-part		41,2
Patrimoine économique		373,0

Le patrimoine économique tertiaire présente les caractéristiques suivantes :

	Au 31/12/2022	Au 31/12/2021
Valeur HD	300,6 M€	300,8 M€
Loyers Annualisés	23,8	22,2
Taux d'occupation financière	98%	97%
Taux de rendement brut droits inclus	7,5%	7,0%
Durée ferme résiduelle des baux	2,8 ans	3,5 ans
Surface utile	133 300 m ²	129 100 m ²

REPARTITION DU PATRIMOINE TERTIAIRE AU 31/12/2022 (LOYERS ANNUALISES)



2.2 STOCKS (PROMOTION)

Les stocks immobiliers se décomposent ainsi :

<i>Stocks (nets)</i> <i>En M€</i>	31/12/2022	31/12/2021
Stocks Immobilier - Résidentiel (projets, en cours et achevés)	6,3	2,3
Stocks Immobilier - Tertiaire (projets, en cours et achevés)	6,8	11,7
Sous-total Stocks Opérations immobilières	13,1	14,0
Terrains en opérations d'aménagement	11,4	20,5
Parcelles individuelles et Autres terrains	47,2	34,6
Sous-total Stocks Terrains	58,6	55,1
Total Stocks immobiliers (nets)	71,8	69,1

Les stocks Opérations immobilières (en projet, en cours de travaux et/ou achevées) totalisent 13,1 M€ au 31 décembre 2022, contre 14,0 M€ au 31 décembre 2021.

La hausse des stocks Terrains qui s'élèvent à 58,6 M€ (vs 55,1 M€ à fin 2021) s'explique par les travaux d'aménagement sur les terrains en ZAC et la préparation de la nouvelle offre en lotissements, compensés partiellement par les ventes de parcelles de l'exercice et la mise à disposition des terrains d'assiette des nouvelles opérations immobilières.

3. RÉSULTATS FINANCIERS CONSOLIDÉS

Les comptes consolidés du groupe CBo Territoria sont établis au 31 décembre 2022 selon le référentiel IFRS, tel qu'adopté dans l'Union Européenne. Les principes et méthodes comptables appliqués pour les comptes consolidés au 31 décembre 2022 sont identiques à ceux utilisés pour les comptes consolidés de l'exercice clos le 31 décembre 2021 à l'exception des nouvelles normes et nouveaux amendements dont l'application est obligatoire à compter du 1er janvier 2022 et qui n'avaient pas été appliqués de façon anticipée par le Groupe.

3.1 PÉRIMÈTRE DU GROUPE

Le périmètre Groupe est présenté ci-après au Chapitre 8.1 Filiales et participations. Les sociétés suivantes ont été créées : SCI Zévi, SCI Vacoa, SCCV Zamba, SCCV Aloé, SCCV Macra et SCCV Garden (principalement sans activité).

40% des parts des sociétés SAS Bassin Bleu Country Club, SAS Beauséjour Complexe Sportif et SAS Jardin d'Eden ont été cédées. Ces sociétés, contrôlées conjointement, sont mises en équivalence à compter du 1^{er} janvier 2022.

Les principaux impacts sur le compte de résultat sont le chiffre d'affaires et les frais de structure (principalement les frais de personnel pour une cinquantaine de salariés).

A des fins de comparabilité, une information proforma est donnée sur les éléments d'activité 2021 (loyers nets, frais de structure et résultat net récurrent de la Foncière) comme si cette méthode de comptabilisation avait eu lieu depuis le 1^{er} janvier 2021. A titre d'information, le chiffre d'affaires des

activités Outdoor était de 3,4 M€ en 2021 et de 4,0 M€ en 2022 et les charges de personnel de 1,2 M€ en 2021 et 1,4 M€ en 2022.

Sur le bilan, les actifs détenus par le Groupe et loués à ces sociétés d'exploitation font dorénavant partis des Immeubles de Placement.

3.2 RESULTATS CONSOLIDÉS

Robustesse du chiffre d'affaires 2022 à 82,1 M€

Chiffre d'affaires consolidé - En M€	2022 publié	2021 proforma	2021 Publié	Var. proforma %	Var. publié %
Revenus locatifs bruts	23,6	21,9	21,7	7,7%	8,8%
<i>Dont Foncière tertiaire (hors Q/P SME)</i>	20,5	18,7	18,5	9,7%	11,1%
Promotion	57,2	59,4	59,4	-3,7%	-3,7%
<i>Dont Résidentiel</i>	45,5	46,1	46,1	-1,4%	-1,3%
Autres activités	1,3	1,2	4,6	4,1%	-71,9%
Total chiffre d'affaires consolidé	82,1	82,6	85,7	-0,6%	-4,2%

Les revenus locatifs bruts 2021 proforma incluent les loyers des actifs outdoor, désormais considérés comme des Immeubles de Placement. Le Groupe affiche un chiffre d'affaires quasi stable à celui de 2021 proforma, à 82,1 M€, porté par la bonne performance de la Foncière tertiaire et une activité de Promotion solide avec un mix produit à forte valeur ajoutée.

Foncière En M€	2022	2021 proforma	2021 Publié	2022 vs proforma		2022 vs publié	
				Var. M€	Var. %	Var. M€	Var. %
Revenus locatifs Immo. Tertiaire	20,5	18,7	18,5	1,8	+9,7%	2,0	+11,1%
Revenus locatifs Immo. Résidentiel	2,2	2,5	2,5	-0,3	-11,7%	-0,3	-11,7%
Revenus locatifs Autres	0,9	0,7	0,7	0,2	+22,2%	0,2	+22,7%
Total Revenus locatifs bruts	23,6	21,9	21,7	1,7	+7,7%	1,9	+8,9%
Revenus locatifs bruts SME	3,3	3,1	3,1	0,2	+5,6%	0,2	+5,9%
Total Revenus locatifs bruts yc SME	26,9	25,0	24,8	1,9	+7,4%	2,1	+8,5%

En 2022, la **Foncière**, activité phare de CBo Territoria, affiche une progression de 7,7% de ses revenus locatifs bruts. La croissance des revenus est tirée par les actifs tertiaires dont les loyers bruts atteignent 20,5 M€, soit +9,7%, liés à l'effet année pleine du retail park du Port livré en avril 2021, à l'indexation et à la bonne activité commerciale.

CBo Territoria a poursuivi sa politique de cession de ses actifs résidentiels. Les loyers bruts générés par les actifs résidentiels ressortent à 2,2 M€ en 2022 (contre 2,5 M€ fin 2021) suite aux cessions réalisées en 2021 (32 lots) et aux 17 ventes à la découpe de 2022. Les 55 logements vendus en bloc à Action Logement/SHLMR fin 2022 ont contribué au chiffre d'affaires toute l'année.

Le chiffre d'affaires en **Promotion** (chiffre d'affaires généralement comptabilisé en fonction du taux d'avancement technique et de la commercialisation pour les immeubles bâtis et constaté à la signature de l'acte de vente pour les Terrains) se décompose comme suit :

Chiffre d'affaires en M€	2022	2021	2022 vs 2021
Promotion – Résidentiel	45,5	46,1	-1,4%
dont Ventes de terrains à bâtir	18,7	14,8	26,0%
dont Ventes en Bloc (Intermédiaire et Social)	15,3	18,0	-15,1%
dont Clients Particuliers (Intermédiaire – Pinel DOM)	11,5	13,3	-13,5%
Promotion Tertiaire	11,8	13,3	-11,6%
dont Immeubles tertiaires	6,8	7,0	-2,7%
dont Ventes de terrains à bâtir et divers	5,0	6,3	-21,4%
Total Promotion	57,2	59,4	-3,7%

L'activité de Promotion réalise un chiffre d'affaires de 57,2 M€ contre 59,4 M€ en 2021.

Le chiffre d'affaires 2022 de la Promotion en Résidentiel affiche un très léger recul de 1,4% à 45,5 M€ (vs 46,1 M€ en 2021).

Le chiffre d'affaires des terrains à bâtir résidentiels est en progression de 26,0% à 18,7 M€ (114 lots vendus contre 102 lots en 2021 pour 14,8 M€).

L'activité dans le Résidentiel Bâti affiche un chiffre d'affaires 2022 de 26,8 M€ en recul de 14,4%.

La Promotion tertiaire, activité opportuniste non récurrente, présente un chiffre d'affaires 2022 de 11,8 M€ généré par l'avancement des bureaux vendus en VEFA à l'EPSMR à la Mare à Sainte Marie et par la vente de 2 terrains à bâtir à Sainte-Marie (Actis) et à La Possession.

Un résultat des activités en progression de 16,1% (vs réalisé 2021 proforma) à 26,4 M€

En M€	2022	2021 proforma	2021 Publié	Var. vs proforma %	Var. vs publié %
Loyers nets	21,6	19,2	19,0	+12,4%	+13,8%
Marge Promotion	12,2	11,2	11,2	+8,9%	+8,9%
Frais de structure nets	(7,9)	(7,8)	(6,9)	-3,5%	-12,3%
Autres charges d'exploitation	0,4	0,1	(1,5)		
Total Résultat des Activités	26,4	22,8	21,8	+16,1%	+21,4%

L'activité de Foncière a dégagé en 2022 des loyers nets en hausse de 12,4% à 21,6 M€ (contre 19,2 M€ en 2021 proforma) représentant 91,5% des revenus locatifs bruts (contre 87,7% en 2021).

La marge de l'activité de Promotion s'établit à 12,2 M€ contre 11,2 M€ en 2021. Le taux de marge progresse de 2,5 points à 21,4% (18,9% en 2021).

Les frais de structure nets et autres produits et charges d'exploitation sont de -7,4 M€, en baisse de 3,5% par rapport à 2021 proforma.

L'activité récurrente de Foncière, génératrice d'un haut niveau de loyers nets contribue en 2022 à hauteur de 64% à la formation du résultat des activités avant affectation des charges de structure (vs 63% en 2021).

Compte de résultat consolidé 2022 vs 2021 publié

En M€	2022	2021 Publié
Loyers	23,6	21,7
Ventes en promotion immobilière	57,2	59,4
Produits des activités annexes	1,3	4,6
CHIFFRE D'AFFAIRES	82,1	85,7
Production immobilisée	0,2	0,2
Variation des stocks d'en-cours et produits finis	5,1	(8,3)
Total Produits des activités courantes	87,5	77,6
Achats	(47,2)	(38,7)
Charges externes	(5,6)	(6,0)
Charges de personnel	(5,9)	(6,8)
Impôts et taxes	(2,2)	(1,7)
Dotations aux amortissements et provisions	(0,9)	(2,8)
Autres produits d'exploitation	1,2	1,1
Autres charges d'exploitation	(0,4)	(1,0)
RESULTAT DES ACTIVITES	26,4	21,8
Résultat sur cessions d'Immeubles de Placement	1,0	1,2
Solde net des ajustements de juste valeur	(4,5)	1,5
Autres charges et produits opérationnels	1,0	0,0
RESULTAT OPERATIONNEL	23,9	24,4
Résultat des sociétés mises en équivalence	1,9	1,8
RESULTAT OPERATIONNEL APRES RESULTAT DES SOCIETES MISES EN EQUIVALENCE	25,7	26,2
Produits de trésorerie et équivalents de trésorerie	0,1	0,0
Coût de l'endettement financier brut	(5,2)	(5,7)
COUT DE L'ENDETTEMENT FINANCIER NET	(5,1)	(5,6)
Autres produits et charges financiers	0,5	0,2
RESULTAT AVANT IMPÔTS	21,1	20,7
Impôts sur les résultats	(4,8)	(5,0)
RESULTAT NET	16,3	15,6
Participations ne donnant pas le contrôle	0,3	(0,1)
RESULTAT NET (PART DU GROUPE)	16,0	15,7
Résultat par action (en euros)	0,45	0,44
Résultat dilué par action (en euros)	0,39	0,39

Résultat opérationnel impacté par des éléments non récurrents

CBo Territoria présente son résultat opérationnel après quote-part des résultats des sociétés mises en équivalence (quote-part des résultats des sociétés détenues en partenariat), qui s'élève ainsi à 25,7 M€ en 2022 contre 26,2 M€ en 2021 (-1,7%).

Il inclut les résultats sur cession d'Immeubles de Placement à hauteur de 1,0 M€ en 2022 contre 1,2 M€ en 2021.

Le résultat opérationnel prend également en compte la variation en juste valeur des Immeubles de Placement, établie par l'expert indépendant Cushman & Wakefield, à hauteur de -4,5 M€ en 2022, contre +1,5 M€ en 2021. La perte de juste valeur s'explique par une hausse des taux de capitalisation et des taux d'actualisation et est partiellement compensée par un effet positif des hypothèses d'indexations et par un gain de juste de valeur sur les terrains agricoles et espaces naturels dont une évaluation plus détaillée et unitaire a été effectuée par le cabinet Signon Conseils, expert du foncier à La Réunion.

La quote-part de résultat des sociétés mises en équivalence s'établit à 1,9 M€ contre 1,8 M€ en 2021. L'évolution des résultats des sociétés mises en équivalence (recul de 4,3%) est principalement liée à une baisse de juste valeur des actifs après prise en compte de la hausse des taux tandis que le résultat courant progresse, grâce notamment aux indexations.

Le coût de l'endettement financier net baisse de 7,7% à -5,2 M€. Le ratio de couverture du coût de l'endettement par les loyers nets, l'ICR, est de 4,1 contre 3,4 en 2021.

Le résultat avant impôts est en hausse de 2,2% à hauteur de 21,1 M€.

Résultat net part du groupe en hausse de 1,5% à hauteur de 16,0 M€, soit 0,45 € / action

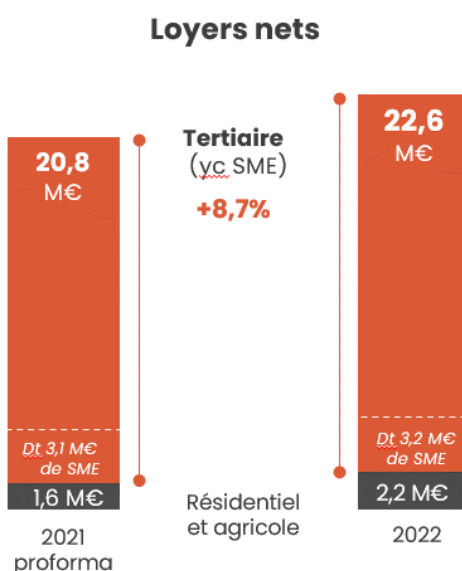
Le résultat net s'élève à 16,3 M€ en hausse de 4,0% par rapport à l'exercice précédent.

L'impôt sur les résultats (comprenant l'impôt différé) est en léger recul à -4,8 M€.

Le résultat net Part du Groupe atteint 16,0 M€ (+1,5% soit 0,45 € par action vs 0,44 € en 2021).

Résultats du patrimoine économique

En tenant compte de la quote-part des Immeubles de Placement détenus par les sociétés mises en équivalence, la Foncière affiche une performance solide en 2022 :



La Foncière tertiaire affiche une performance solide en 2022 avec une hausse des loyers nets tertiaires de 8,7% à 22,6 M€, portée par les dernières mises en service (retail park du Port), l'indexation et l'activité locative.

Résultat net récurrent de la Foncière en progression de 16,9% à hauteur de 11,0 M€, soit 0,31 € / action

Le résultat net récurrent Part du Groupe de la Foncière s'établit à 11,0 M€ en 2022 contre 9,4 M€ en 2021 (proforma). Il s'établit à 0,31€ par action (vs 0,26 € en 2021).

Il 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 (taux de 25,0% retenu en 2022 et de 26,5% en 2021).

Les frais de structure directement attribuables à la Foncière ont été identifiés et les charges communes à la Foncière et à la Promotion ont été réparties selon des clés de ventilation représentatives de l'activité ou à défaut à 50/50 en veillant à une stabilité dans la méthode.

En M€	2022	2021 Publié	2021 proforma
Loyers bruts	23,6	21,7	21,9
Charges immobilières	(2,4)	(2,7)	(2,3)
Loyers nets	21,2	19,0	19,6
Frais de structure attribuables à la Foncière	(3,9)	(3,7)	(3,5)
Résultat de l'activité de la Foncière après affectation d'une quote-part des frais de structure	17,3	15,3	16,2
Autres charges et produits opérationnels	-	(0,0)	(0,0)
Résultat net récurrent des sociétés mises en équivalence	1,9	1,6	1,6
Coût de l'endettement financier net	(5,2)	(5,6)	(5,6)
Autres produits et charges financiers	-	0,1	-
Impôts sur les résultats	(3,0)	(2,6)	(2,8)
Participations ne donnant pas le contrôle	-	-	-
Résultat net récurrent de la Foncière (PdG)	11,0	8,8	9,4
RNR Foncière par action (en euros)	0,31	0,25	0,26

3.3 AU NIVEAU DU BILAN CONSOLIDÉ

<i>En millions d'euros</i>	31/12/2022	31/12/2021
ACTIFS NON COURANTS		
Immobilisations incorporelles	0,2	0,3
Immobilisations corporelles	6,5	10,2
Immeubles de Placement	327,4	328,0
Participation dans les entreprises associées et co-entreprises	12,5	10,0
Actifs financiers	4,3	0,1
Total Actifs non courants (I)	351,0	348,6
ACTIFS COURANTS		
Immeubles de Placement destinés à la vente	19,4	21,0
Stocks et en-cours	71,8	69,3
Clients et autres créances	19,9	27,3
Créances d'impôt	0,5	2,8
Trésorerie et équivalents de trésorerie	35,2	27,6
Total Actifs courants (II)	146,8	147,9
TOTAL ACTIF (I) + (II)	497,8	496,5

<i>En millions d'euros</i>	31/12/2022	31/12/2021
CAPITAUX PROPRES CONSOLIDÉS		
Capital	48,2	48,2
Primes liées au capital	26,8	26,7
Réserves consolidées	146,5	134,5
Résultat consolidé	16,0	15,7
Capitaux propres (Part Groupe) (A)	237,5	225,2
Réserves des participations ne donnant pas de contrôle	(0,2)	(0,1)
Résultat des participations ne donnant pas de contrôle	0,3	(0,1)
Intérêts minoritaires (B)	0,1	(0,2)
Capitaux propres consolidés (A + B)	237,6	224,9
PASSIFS NON COURANTS		
Dettes financières dont ORNANE (part à plus d'un an)	174,1	191,3
Provisions non courantes	0,7	2,2
Impôts différés passifs	35,5	32,2
Autres passifs long terme	0,1	0,3
Total Passifs non courants (I)	210,4	226,0
PASSIFS COURANTS		
Dettes financières (part à moins d'un an)	21,3	23,6
Fournisseurs et autres dettes	28,4	21,9
Dettes d'impôt	0,0	0,0
Total Passifs courants (II)	49,8	45,6
TOTAL DES PASSIFS (I) + (II)	260,2	271,6
TOTAL PASSIF	497,8	496,5

Capitaux propres

Les capitaux propres consolidés Part du Groupe s'élèvent à 237,5 M€ au 31 décembre 2022 contre 225,2 M€ au 31 décembre 2021. L'augmentation de 12,3 M€ s'explique principalement par le résultat net comptable Part du Groupe 2022 (+ 16,0 M€), le dividende versé en 2022 de (8,6) M€ et la variation positive du mark-to-market des instruments de couverture (+4,3 M€ nets d'impôts différés).

Endettement net et ratio LTV

L'endettement net (après prise en compte de la trésorerie active et de la valorisation des instruments de couverture présentés au 31 décembre 2022 dans les actifs financiers) au 31 décembre 2022, s'élève à 156,3 M€ (contre 187,2 M€ au 31 décembre 2021), représentant 36,8% de la valeur totale des actifs immobiliers (Immeubles de Placement + Stocks + Immeubles d'exploitation hors Siège). Hors valorisation des instruments de couverture, le ratio de LTV ressort à 37,7%.

Financement de l'activité et trésorerie

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 en 2022.

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 tableau ci-dessous présente les emprunts et dettes financières de CBo Territoria au 31 décembre 2022 par échéance :

En M€	< 1 an	Entre 1 et 5 ans	> 5 ans	Total
Emprunts et dettes financières au 31/12/2022	21,3	102,0	72,1	195,4

La dette financière est en taux fixe pour 85% (après prise en compte des couvertures de taux) ; elle présente par ailleurs une durée moyenne longue (plus de 8 ans, stable vs 2021) et intègre des conditions particulières de remboursement ou renégociation (covenants) décrits au paragraphe « covenants financiers sur emprunts ».

Les emprunts et dettes financières du Groupe incluent notamment :

- 26 M€ d'Obligations remboursables en numéraire et en actions nouvelles et existantes (ORNANE) sur les 30 M€ émises le 5 février 2018 par placement privé, au taux de 3,75% pour un remboursement in fine au 1er juillet 2024. Le but de l'émission est de financer l'activité générale de CBo Territoria, son développement et de refinancer une partie des dettes existantes. La valeur nominale unitaire des obligations convertibles ORNANE 2018 a été fixée à 4,85 euros. Le taux de conversion s'élève à 1 action pour une obligation. En 2022, le Groupe a procédé au rachat de deux blocs d'ORNANE de 745 664 titres au total, soit 8,8% du volume total, pour un montant total de 3,6 M€. 5 439 903 obligations sur les 6 185 567 obligations restent en circulation au 31 décembre 2022 ;
- 10,5 M€ de Prêts Garantis par l'Etat.

Les remboursements d'emprunts s'élèvent à 34,1 M€ en 2022 y compris le rachat partiel des ORNANE. Le coût moyen de la dette est de 2,9% (vs 2,8% à fin 2021).

La trésorerie active est de 35,2 M€ au 31 décembre 2022 (contre 27,6 M€ à fin 2021).

Le Groupe a établi un plan de trésorerie couvrant les exercices 2023 et 2024 confirmant les ressources suffisantes pour faire face aux besoins de trésorerie estimés à date.

3.4 ACTIF NET RÉÉVALUÉ

Dans le cadre de son activité de Foncière, la Société procède à l'évaluation en juste valeur de ses Immeubles de Placement. 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, équivaut aux capitaux propres Part du Groupe.

	31/12/2022	31/12/2021
Capitaux propres consolidés Part du Groupe, en M€	237,5	225,2
ACTIF NET REEVALUE, en M€	237,5	225,2
Nombre d'actions existantes au 31/12 (hors auto-détenues)	35 809 447	35 808 499
ACTIF NET REEVALUE, EN € PAR ACTION (hors auto-détenues)	6,63	6,29

L'ANR hors droits, représentant un ANR de liquidation, atteint 237,5 M€ au 31 décembre 2022. Il s'établit à 6,63 € / action (hors auto-détenues), en hausse de 0,34 € (+5,5%).

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

Exercice 2022 En millions d'euros (M€)	Foncière	Promotion	Autres (A)	Total Groupe CBo Territoria
Compte de résultat				
Chiffre d'affaires	23,6	57,2	1,3	82,1
Marge opérationnelle	21,6	12,2		33,9
En % du CA	91,5%	21,4%	/	41%
Résultat des activités	21,6	12,2	(7,4)	26,4
Bilan				
<i>Actifs sectoriels (principaux)</i>				
Immeubles de placement	346,9	/	/	346,9
Autres Actifs non courants	4,3	/	19,3	23,6
Stocks et en-cours	/	71,8	-	71,8
Passifs sectoriels (principaux)				
Emprunts et dettes fi. > 1 an	144,9	26,7	2,5	174,1
Emprunts et dettes fi. < 1 an	14,6	6,7	0,0	21,3

4. DÉVELOPPEMENT ET PERSPECTIVES

Le Groupe est propriétaire d'un portefeuille d'actifs diversifiés tertiaires de qualité.

Le protocole avec la SHLMR/Action Logement conforte le financement du développement de la Foncière par la cession des actifs résidentiels de la Foncière déjà bâtis et la commercialisation des nouveaux programmes résidentiels de la Promotion.

Le Groupe affiche un bilan solide, avec un haut niveau de trésorerie (35,2 M€) et un ratio de LTV (cf. définition LTV au § Endettement net et ratio LTV ci-avant) de 36,8%, et un business model diversifié lui permettant d'afficher une confiance dans les perspectives de son développement.

En matière de valorisation foncière et d'aménagement

CBo Territoria poursuit la politique de valorisation de ses actifs fonciers à travers le développement d'opérations d'aménagement en ZAC ou via des permis d'aménager.

L'acquisition de foncier dont la localisation est pertinente pour des développements futurs est également un axe de développement stratégique pour le Groupe pour reconstituer de la réserve foncière afin de développer des actifs tertiaires à forte rentabilité et poursuivre l'activité de Promotion.

Concernant le développement de la « Foncière »

Le Groupe finalisera le chantier sur le centre commercial à Combani à Mayotte (livraison prévue fin 2023 et contributive aux loyers en 2024) et poursuivra celui de l'ensemble de bureaux de 1 130 m² à loué à Pôle Emploi (livraison S1 2024). Les revenus locatifs bruts du patrimoine économique tertiaire sont attendus en croissance de 1% en 2023.

La Société poursuivra ses opérations d'arbitrage, notamment les cessions de logements grâce au partenariat avec Action Logement/SHLMR.

Fort d'un bilan solide et d'un business model résilient, CBo Territoria entend poursuivre sa stratégie portée sur le développement de son patrimoine en Immeubles de rendement tertiaires et la cession de logements. Le Groupe va poursuivre l'étude d'opportunités d'acquisitions d'actifs tertiaires à La Réunion et à Mayotte afin d'accélérer la croissance des revenus récurrents de la Foncière.

L'activité de Foncière bénéficie d'un pipeline de 106 M€ de projets en développement, dont 26 M€ en cours de construction et 26 M€ à lancer dans les 12 mois.

Au niveau de la Promotion

Le Gouvernement s'est engagé à maintenir le dispositif de défiscalisation PINEL DOM jusqu'au 31 décembre 2024 (avec des taux dégressifs pour 2023 et 2024). Le Groupe poursuivra les chantiers sur les opérations de logements privés qu'il vient de lancer. Le Groupe étudie toute opportunité de lancer de nouveaux programmes éligibles à ce dispositif dans les délais impartis.

Des discussions avec Action Logement (via la SHLMR) sont en cours pour la commercialisation en VEFA de nouveaux programmes neufs (Promotion) dans les quartiers résidentiels du Groupe représentant un volume d'environ 70 logements.

En matière de promotion sur le secteur professionnel, le chantier portant sur un ensemble de bureaux à La Mare à Sainte-Marie vendu en VEFA à un institutionnel se finalise au 1^{er} trimestre 2023. En

fonction de nouvelles opportunités, des projets spécialement dédiés pour des clients-utilisateurs sont étudiés.

Au niveau des ventes de terrains en lotissement résidentiel, la commercialisation se poursuit avec une nouvelle offre concentrée sur les zones d'aménagements du Groupe, au Nord, Ouest et Sud de l'île.

Concernant les ventes d'autres terrains, le Groupe finalisera la commercialisation des parcelles tertiaires au Portail à Saint-Leu.

Le pic des années 2019 et 2020 sur la promotion tertiaire est relayé par une activité qui reste très soutenue en résidentiel avec une offre de parcelles particulièrement génératrice de marge. Cette activité présente un carnet de commandes de 40 M€ (principalement en résidentiel) et un backlog de 45 M€ (dont 42 M€ en résidentiel) au 31 décembre 2022.

5. INFORMATIONS SUR LES RISQUES ET INCERTITUDES

Conformément à l'article L. 225-100-1, I al. 3, 4 et 6 du Code de commerce, les principaux risques et incertitudes auxquels le Groupe est confronté sont rappelés ci-dessous.

En raison du contexte macro-économique particulier avec la guerre en Ukraine, forte inflation, hausse des taux directeurs, etc., la cartographie des risques du Groupe a été actualisée de la façon suivante :

(i.) les deux risques ci-dessous ont été remontés au niveau de la cartographie des risques :

- l'inflation, ayant pour conséquence la hausse des coûts de construction, des frais de fonctionnement, des taux de financement, la fragilisation de la situation économique des preneurs, acquéreurs, entreprises du BTP, etc. ;
- la hausse des taux d'intérêt, ayant pour conséquence le fléchissement mécanique des justes valeurs des actifs en patrimoine, ainsi que des conditions moins accessibles pour les acquéreurs particuliers de logements de parcelles ;

(ii.) et la probabilité de survenance des risques suivants, déjà présents sur la cartographie des risques, a été revue à la hausse :

- baisse de la valeur des actifs à la suite d'une hausse des taux de capitalisation
- hausse des coûts de construction
- défaillance/carence des entreprises ou sous-traitants
- ralentissement / décalage des ventes
- risque de hausse des impayés/ risque de solvabilité/ risque de vacance locative
- risque de financement / refinancement

5.1 RISQUES LIÉS À L'ENVIRONNEMENT ÉCONOMIQUE GÉNÉRAL

5.1.1 RISQUES LIÉS À L'ÉVOLUTION DE LA CONJONCTURE GÉNÉRALE

L'activité de CBo Territoria et son développement, concentrés majoritairement sur l'île de La Réunion, sont sensibles aux variations de l'environnement économique général et à ses répercussions sur un territoire insulaire donné. Par ailleurs, par son activité à Mayotte, le risque d'insécurité et ses conséquences économiques font désormais partie des principaux risques matérialisés sur la cartographie des risques du Groupe.

La dégradation de la conjoncture économique pourrait avoir un impact tant sur le coût de développement des projets immobiliers que sur la capacité financière de ses clients, qu'ils soient acquéreurs, investisseurs ou locataires.

A titre d'exemple, une dégradation de la conjoncture économique est susceptible d'accroître le risque de vacance des actifs. Un affaiblissement du niveau de la demande de biens en location pourrait également affecter la capacité de CBo Territoria à négocier le renouvellement des baux et l'augmentation des loyers. Mais encore, une dégradation de la situation économique pourrait freiner la demande d'acquisition de biens immobiliers ; la solvabilité des ménages et clients en immobilier professionnel pouvant se dégrader et/ou le financement de ces acquisitions devenant plus difficile à obtenir.

Gestion du risque :

Le Groupe considère que ces risques liés à la conjoncture économique se trouvent en partie réduits par le positionnement de CBo Territoria en tant qu'acteur global de l'immobilier, avec une offre de produits particulièrement diversifiée et adaptable, et bénéficiant d'emplacements favorables dans des quartiers résidentiels ou d'affaires. Au 31 décembre 2022, le patrimoine tertiaire de CBo Territoria est composé de 27% de bureaux, 10% de locaux d'activités, 14% de galeries commerciales, 19% d'hyper et de super marchés, 3% de commerces de proximité, 20% d'actifs de type Retail Park et 7% d'actifs destinés à des activités de restauration et de loisirs.

Enfin, chaque année, la Direction Générale avec la Direction des Investissements revoit la programmation à moyen terme, tant en promotion qu'en développement en propre, en tenant compte de l'évolution des éléments macro-économiques et du marché de l'immobilier.

5.1.2 RISQUES LIÉS À L'ÉVOLUTION DES TAUX D'INTÉRÊT

La valeur des actifs de l'activité de Foncière est influencée par le niveau et la variation des taux d'intérêt.

Une remontée des taux d'intérêt pourrait influencer négativement les marchés immobiliers, ce qui pourrait avoir un impact négatif sur la valeur du patrimoine du Groupe.

Une hausse des taux d'intérêt entraînerait par ailleurs une augmentation du coût de financement des nouveaux investissements. Enfin, une augmentation des taux d'intérêt pourrait également freiner la demande d'acquisition de biens immobiliers.

Gestion du risque :

Les évolutions des taux d'intérêt sont surveillées par la Direction Financière.

85% des encours sont financés à taux fixe ou à taux variable et couverts par des instruments de couverture.

5.1.3 RISQUES LIÉS À L'ÉVALUATION DES ACTIFS IMMOBILIERS

La valeur des actifs du Groupe est évaluée à l'aide de la méthode de la juste valeur par un expert indépendant deux fois par an. Un rapport détaillé daté et signé est produit pour chacun des actifs évalués. Les experts utilisent les méthodes suivantes :

- pour les immeubles bâtis loués (actifs de rendement) :

La juste valeur est estimée par les experts sur la base des valeurs issues de trois méthodologies : la méthode des flux de trésorerie actualisés, la méthode par le rendement et la méthode par comparaison (principalement pour les immeubles habitation). Les résultats obtenus sont ensuite recoupés avec le taux de rendement initial, les justes valeurs au m² et les valeurs de marché constatées sur des transactions dans le contexte d'un nombre limité de transactions sur l'île de La Réunion ;

- 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. L'approche est globale et prend en compte le phasage dans le temps des dépenses (travaux et autres) et recettes prévisionnelles ;

- 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.

L'évolution de la valeur d'un portefeuille d'actifs immobiliers dépend largement de l'évolution du marché de l'immobilier, et de nombreux facteurs sont susceptibles d'affecter la valorisation déterminée par l'expert (conjoncture économique, niveau des taux d'intérêt, environnement commercial des actifs, taux d'occupation, niveau des loyers, enjeux climatiques...). Ces variations peuvent se révéler significatives et porter préjudice aux résultats du Groupe.

Une variation significative de la juste valeur des actifs détenus pourrait par ailleurs avoir un impact sur le coût de l'endettement de CBo Territoria et sa capacité d'emprunt.

Gestion du risque :

Dans la réalisation de ses programmes immobiliers ou de ses acquisitions, le Groupe place au cœur de sa stratégie l'Utilisateur. Il analyse et anticipe ses usages afin de détenir des actifs attractifs qui répondent au mieux aux besoins, limitant ainsi le risque de perte de valeur et d'un impact négatif sur

la LTV. De plus, le Groupe dispose d'emplacements recherchés sur l'île, limitant la perte de valeur des actifs développés en patrimoine.

Le Groupe mène une analyse de son patrimoine afin d'identifier les impacts financiers liés au changement climatique, notamment sur l'évaluation du patrimoine immobilier. Ces enjeux ayant un caractère récent, les méthodes d'évaluation sont en cours d'évolution pour davantage tenir compte des effets liés au climat. Il est rappelé que le patrimoine a 9 ans en moyenne, il est donc relativement jeune. Au 31 décembre 2022 le Groupe ne comptabilise aucune provision ou garantie pour des risques en matière d'environnement.

L'évolution défavorable du contexte macro-économique s'est traduite sans réelle surprise par une hausse des taux de capitalisation de minimum 25 bps et donc une perte de juste valeur mécanique

Il est à noter que le Groupe n'a pas observé de dégradation de ses impayés de loyers ni de son taux de vacance, démontrant la résilience et la qualité des actifs et des locataires de CBo Territoria ainsi que du marché réunionnais. La diversification du portefeuille du Groupe joue favorablement dans des contextes économiques plus difficiles.

5.2 RISQUES LIÉS AU CLIMAT

5.2.1 RISQUES LIÉS À LA GÉOGRAPHIE

L'île de La Réunion, d'une superficie de 2 550 km² comparable à celle du département des Yvelines, est un département situé dans l'océan Indien, dans l'hémisphère sud au large de Madagascar et à proximité de l'île Maurice. Cette île est le principal territoire français de l'océan Indien. Elle se trouve excentrée par rapport aux grands courants d'échanges (canal du Mozambique et extrémité méridionale de l'Afrique du Sud) mais l'île de La Réunion est un espace privilégié, qui, comparé aux états indépendants voisins, dispose d'un niveau de richesse élevé, de services et d'infrastructures de qualité.

Gestion du risque :

CBo Territoria estime que le caractère insulaire et l'éloignement de sources d'approvisionnement externes ne lui posent pas de problème majeur quant au déroulement normal de ses activités, du fait de l'organisation logistique locale qui intègre ces facteurs depuis de nombreuses décennies. L'origine de l'île est volcanique et le volcan Piton de la Fournaise, situé dans le Sud-Est de l'île, est toujours en activité. En cas d'éruption, les laves coulent généralement dans un périmètre bien défini appelé « l'enclos », corridor non habité qui s'étend jusqu'à la mer. Cette zone est inconstructible et CBo Territoria ne détient aucun terrain dans ce secteur.

L'île de La Réunion est classée en zone sismique n°2, risque faible, qui concerne uniquement les immeubles de grande hauteur et/ou stratégiques par décret de 2011. Les bâtiments nouvellement construits sont adaptés à ce risque dans le cadre de la réglementation en vigueur.

5.2.2 RISQUES LIÉS AUX CONDITIONS CLIMATIQUES & AU CHANGEMENT CLIMATIQUE

La Réunion se trouve par ailleurs dans une zone soumise aux intempéries cycloniques. En effet, elle est située sur la trajectoire probable des cyclones de la zone Sud de l'océan Indien, qui en compte une douzaine par an, mais dont la majorité se dissout en pleine mer sans avoir touché de zone habitée. En

zone tropicale, les circonstances climatiques et les catastrophes naturelles peuvent porter préjudice aux activités de promotion et de foncière. Ces préjudices portent principalement sur un décalage dans le calendrier de réalisation des opérations.

Concernant le risque relatif au changement climatique, rappelons tout d'abord que plusieurs risques sont directement liés aux conditions climatiques : sécheresses, canicules, tempêtes, cyclones, inondations, hausse du niveau de la mer, etc.

La consommation réunionnaise d'énergie est toujours fortement dépendante des importations d'énergie fossile, ressource en raréfaction, aux cours fluctuants et émettrice de gaz à effet de serre, largement responsable du changement climatique à l'œuvre.

L'impact financier de ce risque peut se retrouver à plusieurs niveaux : réparation de dégâts matériels résultants de phénomènes liés au dérèglement climatique, perte de valeur d'actifs situés en zone à risque naturel et/ou étant énergivore, investissement pour réduire l'empreinte carbone du parc existant, etc.

Gestion du risque :

La gestion de ce risque repose notamment sur la prise en compte des normes en vigueur lors des développements des projets immobiliers, tant en phase chantier qu'en phase exploitation ainsi que sur la politique RSE du Groupe. Les différentes technologies employées par le Groupe sont détaillées dans le rapport extra-financier.

Plus précisément, en ce qui concerne le risque cyclonique, les cyclones susceptibles de toucher les Mascareignes et La Réunion font l'objet d'un suivi permanent du CMRS et de Météo France Réunion. La population est régulièrement informée de l'évolution du phénomène et de ses dangers potentiels. Un plan ORSEC « cyclone » est déclenché dès lors que La Réunion est sous l'influence ou la menace d'une dépression tropicale. Enfin, le Groupe réalise ses constructions conformément aux règles anti-cycloniques définies par la réglementation (règles NV et Eurocode), avec le contrôle de bureaux d'études, et dispose par ailleurs d'assurances couvrant le risque financier en cas de dégradation des actifs immobiliers.

Pour rappel, les actifs du Groupe sont relativement jeunes (9 ans en moyenne), ils sont situés sur le territoire réunionnais dans des zones non à risque et le fait pour CBo Territoria d'être en milieu tropical l'a conduit dès l'origine à penser ses projets afin qu'ils soient en adéquation avec un environnement pouvant donner de très fortes chaleurs.

Enfin pour participer à son échelle à la lutte nécessaire contre le réchauffement climatique et ses conséquences désastreuses (augmentation de l'intensité des phénomènes extrêmes et élévations du niveau de la mer) CBo Territoria a fait du développement durable un de ses axes stratégiques majeurs. Indépendamment de l'éco-conception de ses projets (recours à la ventilation traversante, protection solaire renforcée), une vraie politique d'économie d'énergie (essentiellement électrique et carburant) a été mise en œuvre depuis 2015 et actualisée en 2022 permettant de maîtriser son impact carbone direct et indirect. L'ensemble de ses actions et résultats sont déclinés dans le rapport RSE joint.

Plus généralement, le Schéma Régional Climat-Air-Énergie (SRCAE) de La Réunion, co-élaboré par le Préfet de Région et le Président du Conseil Régional, a été adopté en décembre 2013. Il a pour objectif de définir des orientations stratégiques en matière de qualité de l'air et de lutte contre les changements climatiques. En avril 2017, par décret, est venu s'ajouter La Programmation Pluriannuelle de l'Énergie (PPE) qui constitue le volet « Énergie » du SRCAE et fixe des objectifs concernant la maîtrise de la demande en énergie, le développement des énergies renouvelables et le transport. La PPE de La Réunion pour la période 2019-2028 a été adoptée par décret en avril 2022, avec pour cible, l'atteinte de l'autonomie énergétique dans les DOM en 2030.

C'est dans ce contexte que les 3 installations qui produisent les deux tiers de l'électricité de l'île (situées à Bois Rouge, au Gol et au Port) se convertissent à la biomasse. Dès la fin 2023, elles fonctionneront à 100% avec des sources d'énergies renouvelables, en l'occurrence des granulés de bois ou de l'huile végétale estérifiée.

5.3 RISQUES LIÉS AUX OPÉRATIONS DE DÉVELOPPEMENT IMMOBILIER

Les risques inhérents au développement d'opérations immobilières destinés à la vente ou au patrimoine comprennent notamment :

5.3.1 RISQUES LIÉS À L'OBTENTION D'AUTORISATIONS ADMINISTRATIVES

Dans le cadre de ses activités de développement immobilier, le Groupe est tenu d'obtenir un certain nombre d'autorisations administratives préalablement à la réalisation de travaux d'aménagement ou de construction. L'instruction des demandes d'autorisation par les services administratifs compétents requiert un délai qui n'est pas toujours maîtrisable ; une fois délivrées, ces autorisations administratives sont susceptibles de recours par des tiers. Ceci peut entraîner des retards, des surcoûts, voire l'abandon d'opérations dont les études ont généré des coûts et ainsi avoir des conséquences défavorables sur l'activité et les résultats du Groupe.

Ce risque concerne principalement les permis de construire et d'aménager ; de façon plus ponctuelle, il peut concerner les autorisations à obtenir en matière commerciale (décisions CDAC) qui s'imposent en matière de développement de locaux commerciaux intégrant une surface de vente supérieure à 1 000 m².

Par ailleurs, depuis la loi Climat & Résilience d'août 2021, avec notamment le volet Zéro Artificialisation Nette (ZAN), ce risque fait partie des principaux risques matérialisés sur la cartographie des risques. A noter que les objectifs ZAN propres à La Réunion n'ont pas encore été définis. Toutefois les objectifs de réduction de l'artificialisation des sols seront notamment appliqué sur la décennie 2021-2031. Aussi les projets mis en œuvre depuis 2021 seront décomptés des futurs quotas d'extension non connus à ce jour.

Gestion du risque :

Le Groupe estime que le risque lié à la non-obtention d'autorisations administratives ou d'actions en recours des tiers sur les autorisations administratives obtenues est limité par le grand nombre de programmes immobiliers qu'il lance et le fait que CBo Territoria réalise la majorité de ses opérations immobilières au sein d'opérations d'aménagement d'ensemble, réalisées en étroite collaboration avec les collectivités locales, dans le cadre de zones d'aménagement concerté. Enfin, les programmes

immobiliers de CBo Territoria présentent des densités supérieures au minimum requis par le Schéma d'Aménagement Régional (SAR), la limitation de l'étalement urbain faisant partie des préoccupations du Groupe à l'égard de son territoire.

5.3.2 RISQUES LIÉS À LA CONSTRUCTION

Ils peuvent être liés, entre autres, aux décalages des calendriers des réalisations, à la défaillance des entreprises ou sous-traitants, à la hausse des coûts de construction et/ou à des aléas entraînant des surcoûts pouvant remettre en cause l'équilibre financier de l'opération.

Gestion du risque :

La programmation, à horizon 3 ans, réactualisée tous les ans et réalisée par la Direction des Investissements, sous le contrôle de la Direction Générale, tient compte de l'ensemble de ces facteurs de risque. Par ailleurs, toujours en présence de la Direction Générale, des Comités d'investissements sont tenus pour chaque phase du projet (phase amont de développement, phase d'engagement, phase de lancement, puis phases de préclôture et clôture) ainsi que des Comités d'appels d'offres pour le choix des entreprises (attribution des lots) afin de garantir une meilleure gestion des risques en termes de coûts et de délais.

Concernant le risque de hausse des coûts, comme tout promoteur immobilier, CBo Territoria prévoit de répondre à l'évolution du coût des matières premières par un ajustement de ses prix de vente dans la limite d'acceptation par le marché ou en adaptant le programme de l'opération pour garantir un bilan économique acceptable. Par ailleurs, la Société bénéficie pour les marchés qu'elle contracte avec ses sous-traitants de prix fermes avant le démarrage des travaux limitant la répercussion de l'évolution de l'inflation dans le temps. Le Groupe pourrait cependant être dans l'incapacité de répercuter la totalité de cette inflation des coûts de construction sur le prix de vente ou le loyer de ses programmes immobiliers, ce qui pourrait avoir un effet défavorable significatif sur l'activité, la situation financière ou les résultats du Groupe.

5.3.3 RISQUES LIÉS À LA COMMERCIALISATION / RISQUES CLIENTS

Ces risques peuvent être notamment liés à l'inadéquation des produits au marché, à leur localisation, à la cannibalisation de certains programmes, à la temporalité entre la conception du projet jusqu'à sa réalisation ou bien encore à la concurrence, notamment dans un contexte où la profondeur du marché est plus limitée. Mais également au risque d'insolvabilité des futurs locataires ou acquéreurs ou être le reflet des tendances sous-jacentes de la croissance économique des marchés où CBo Territoria opère.

Gestion du risque :

Le risque de commercialisation est limité par le Groupe du fait de :

- sa politique de pré-commercialisation à hauteur d'environ 40% d'un programme immobilier avant sa mise en travaux, à l'exclusion toutefois de certains programmes tertiaires pouvant être lancés en blanc ;
- la taille généralement limitée et adaptée au marché de ses programmes immobiliers tant en immobilier résidentiel que professionnel ;
- les projets développés sur-mesure qui sont commercialisés avant leur lancement en travaux ;

- sa structure de commercialisation qui s'appuie sur de nombreux réseaux de commercialisation notamment externes qui permettent de s'adresser aux investisseurs français au niveau national ;
- la présence du Groupe dans plusieurs domaines de l'immobilier lui permettant d'orienter son activité en fonction de l'évolution de la demande : l'aménagement en amont, la promotion (secteur du logement et de l'immobilier tertiaire) et l'activité de foncière principalement sur le secteur de l'immobilier tertiaire ;
- l'existence de procédures internes pour analyser la solvabilité des potentiels preneurs ou acquéreurs afin de garantir la contractualisation effective de l'engagement et de réduire le risque d'impayés ou de retard de paiement.

Plus généralement, dans le cadre de la gestion des risques liés aux développement des opérations immobilières, les principaux indicateurs d'activité sont revus mensuellement en Comité de Direction auquel assistent la Direction Générale, les Directions Opérationnelles et la Direction Financière.

Concernant les risques liés à la construction, le Groupe a revu à la hausse le risque de défaillance des entreprises et sous-traitants ainsi que le risque lié à la hausse des coûts de construction.

5.3.4 RISQUES LIÉS À LA DISPONIBILITÉ DES FINANCEMENTS

cf. section RISQUES LIÉS À LA POLITIQUE DE FINANCEMENT ci-après.

5.3.5 RISQUES LIÉS À UNE MODIFICATION DES RÉGIMES FISCAUX INCITATIFS

Pour favoriser les investissements en logements en outre-mer, des dispositifs de défiscalisation plus avantageux qu'en métropole ont été successivement créés ou amendés par différentes lois (ex : loi « Girardin » en 2003, révisée en 2009 par la LODEOM - loi pour le développement économique des outre-mer-, loi « Scellier », puis loi « Duflot » en 2013).

La Loi de finances 2014 a vu l'instauration d'un nouveau dispositif national comportant une déclinaison spécifique pour les départements d'outre-mer : le « Pinel Dom », rendant l'investissement dans les DOM plus avantageux que l'investissement en Métropole. De plus, l'article 168 de la loi de finances pour 2021 proroge le dispositif Pinel jusqu'au 31 décembre 2022 et il est reconduit pour les années 2023 et 2024, avec des taux de réduction d'impôt dégressifs.

En 2014, les modifications du dispositif fiscal « Girardin immobilier à l'IS » (codifié à l'art. 217 du CGI, « Girardin immobilier à l'IS »), ont rendu inéligibles les sociétés réalisant un chiffre d'affaires supérieur à 20 M€ dont le secteur d'activité n'est pas « productif ». Le Groupe n'a donc plus réalisé d'investissements sur le secteur résidentiel pour compte propre en 2015 et 2016. Cette évolution a eu un impact défavorable sur le niveau d'impôt sur les sociétés payé par CBo Territoria et a impacté son résultat net.

Mais en février 2017, la loi Egalité Réelle a été adoptée par le Parlement pour les outre-mer en faveur de leur développement. Les sociétés telles que CBo Territoria, réalisant un chiffre d'affaires supérieur à 20 M€ dont le secteur d'activité n'est pas « productif » sont éligibles au crédit d'impôt, à hauteur de 35% des investissements dans des logements intermédiaires plafonné à 2 440 € HT / m².

La substitution de nouvelles mesures, moins favorables à celles venant à expiration, l'absence de mesures de substitution, ou le non-renouvellement des mesures venant à expiration et plus généralement la réduction voire l'annulation de certains avantages consentis actuellement aux acquéreurs de logements neufs, que ce soit en tant que futurs occupants ou en tant qu'investisseurs

pourraient avoir un impact négatif sur les volumes de ventes de logements neufs et, à ce titre, sur une partie de l'activité du Groupe.

Gestion du risque :

De manière générale, le Groupe reste en veille juridique pour anticiper toute modification de la législation pouvant impacter directement ou indirectement son activité.

Concernant son activité de Foncière, le Groupe a développé et livré en 2019 son dernier programme en patrimoine résidentiel, ce qui marque la fin des investissements en patrimoine Habitat, conformément à ses perspectives de développement. Ainsi, dorénavant, CBo Territoria n'est plus affecté par l'évolution de la fiscalité décrite ci-avant pour l'investissement dans le secteur Habitat.

Concernant l'activité de Promotion, le Groupe développe différents produits immobiliers : VEFA privée, VEFA sociale, lotissements, parcelles tertiaires et VEFA tertiaire bâti. Actuellement, seule la VEFA privée Habitat est soumise à un dispositif fiscal, le PINEL-DOM qui a été reconduit par le gouvernement pour les bâtiments d'habitation collectif jusqu'au 31 décembre 2022 puis prorogé – de manière dégressive- pour les acquisitions 2023 et 2024.

Dans le cadre du protocole d'accord de 2019 avec Action Logement, CBo Territoria oriente sur les années à venir sa programmation en majorité sur des ventes en bloc en logements intermédiaires non concernées par la PINEL-DOM, réduisant ainsi son exposition au risque de non-reconduction de du dispositif fiscal.

5.4 RISQUES LIÉS À LA POLITIQUE DE FINANCEMENT

5.4.1 RISQUE DE LIQUIDITÉ

Risque lié au financement de l'activité de Promotion

En matière de Promotion, CBo Territoria peut avoir recours aux « crédits d'accompagnement ». Concernant ses opérations en promotion sur le secteur résidentiel, le Groupe a recours au système de la garantie extrinsèque pour fournir au client la garantie financière d'achèvement requise par la réglementation en vigueur.

Le développement d'une opération génère dans un premier temps un besoin en fonds de roulement, couvert en partie (l'établissement financier intervenant en financement exigeant aussi l'engagement de « fonds propres ») par la mise en place de crédits bancaires d'accompagnement adossés aux opérations. Dans un second temps, la vente du programme immobilier et l'encaissement progressif des appels de fonds permettent le remboursement du crédit-promoteur puis génèrent une ressource de trésorerie disponible pour CBo Territoria.

Par ailleurs, l'accès aux crédits bancaires par les potentiels acquéreurs est un levier important pour l'activité de promotion. Le manque de disponibilité de financements bancaires pourrait avoir un effet défavorable sur l'activité et les résultats du Groupe et/ ou limiter sa capacité à développer de nouveaux programmes.

Risque lié au financement de l'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, mobilisée après investissement de ses fonds propres. Ces financements sont ainsi adossés à chaque opération immobilière, et prévoient généralement une couverture des annuités par les loyers à percevoir.

Le Groupe ne peut garantir que les conditions de marchés seront favorables pour lever les financements de quelque nature qu'ils soient (bancaires, levées de fonds sur le marché des capitaux) nécessaires à son développement. En effet, des événements tels que la perturbation des marchés d'actions ou d'obligations ou la contraction des capacités des banques à prêter pourraient affecter la capacité du Groupe à lever des fonds.

Gestion du risque :

Le risque de liquidité est géré globalement, avec une couverture du risque notamment assurée 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 immobilière (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 ;
- une stratégie de diversification de ses financements. Le Groupe a notamment eu recours au marché obligataire (émission d'une OCEANE en décembre 2012 et d'une ORNANE en février 2018) et il a pu mettre en place en 2013 un co-financement par l'Agence Française de Développement.

Pour la mise en place de ses financements, le Groupe a recours à l'ensemble des filiales représentées localement des grands établissements nationaux (et notamment des quatre établissements nationaux « systémiques », actifs sur le territoire de La Réunion) dans des conditions équilibrées. Dans ce cadre, le Groupe, dont la solidité financière intrinsèque et la qualité des opérations immobilières développées (et apportées en garantie) sont reconnues, bénéficie d'un statut de contrepartie locale de première qualité.

Le Groupe bénéficie par ailleurs de sa structure financière globale, de la détention des terrains d'assiette de ses opérations et de façon générale des terrains qu'il détient, également source potentielle de trésorerie avec une possibilité de cession en tant que simples terrains à bâtir. CBo Territoria dispose de plus d'une capacité à gérer le rythme de son développement et à arbitrer entre ses programmes.

Enfin, le Groupe a mis en place un processus d'élaboration des prévisions de trésorerie, opération par opération, sous la responsabilité de la Direction Financière. Ce processus permet au Groupe de connaître le besoin de financement actuel et prévisionnel, que ce soit par opération ou au niveau global pour le Groupe. Le Groupe estime ainsi qu'il ne supporte pas de risque de liquidité significatif et qu'il dispose d'une capacité suffisante de trésorerie pour honorer ses engagements à court et moyen terme.

5.4.2 COVENANTS FINANCIERS SUR EMPRUNTS

Les contrats d'emprunts moyen/long terme comportant des covenants financiers susceptibles de générer une exigibilité anticipée représentent 23% de l'encours total des dettes financières. Selon les contrats d'emprunts, un ou plusieurs des trois covenants suivants doivent être respectés :

- le «Ratio de dette nette sur l'actif immobilier» (Loan To Value : LTV) 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 (= Immeubles de Placement hors droits + Stocks et encours + actifs d'exploitation hors le Siège).

Ce ratio doit être inférieur à 55%.

- le «Ratio de couverture des frais financiers» (Interest Cover Ratio : ICR) désigne le taux de couverture du coût de l'endettement par les loyers nets.
 - Le niveau de ratio à maintenir est un ICR supérieur à 1,8.
- le «Ratio de couverture de la dette» (Debt Service Cover Ratio : DSCR) désigne le rapport entre les loyers nets du ou des actifs concernés et le service de la dette (intérêt + principal). Ce ratio ne s'applique que pour certains contrats d'emprunt et se calcule en fonction des actifs financés.

Ce ratio doit être supérieur à 1,1 ou 1,2 en fonction des contrats.

Le non-respect des ratios financiers implique, selon les contrats :

- la constitution d'un compte de réserve dans les livres de la banque ou la couverture de la trésorerie par la SA CBo Territoria ;
- l'exigibilité anticipée du prêt. Pour certains contrats, l'exigibilité anticipée n'est applicable qu'en cas de non-respect de plusieurs ratios simultanément et/ou, après un certain délai de mise en œuvre de mesures pour y remédier.

Ces trois covenants ont été respectés durant l'exercice.

Gestion du risque :

Le suivi et le contrôle des covenants bancaires sont assurés par la Direction Financière du Groupe.

5.5 RISQUES DE MARCHÉ

5.5.1 RISQUE DE TAUX

Une part de la dette financière totale est contractée à taux variable, dans l'objectif de bénéficier en partie des taux court terme et de permettre des opérations de structuration à réaliser au moment choisi (en saisissant d'éventuelles opportunités offertes par les marchés financiers), ainsi que d'exposer une partie de la dette à l'inflation en cohérence avec un actif locatif générant des revenus en partie liés à celle-ci.

Pour limiter l'impact d'une variation des taux d'intérêt sur le résultat et le cash-flow d'une part, et dans le cadre d'une politique globale de gestion de l'exposition aux taux d'intérêt d'autre part, le Groupe utilise des produits dérivés simples (généralement des swaps) pour couvrir une partie de cette dette à taux variable. Il est précisé que le Groupe ne réalise pas d'opérations de marché dans un autre but que celui de la couverture du risque de taux.

5.5.2 RISQUE DE CHANGE

Le Groupe n'intervient qu'en zone Euro et n'est exposé à aucun risque de change dans le cadre de son activité. Les produits et les charges sont exclusivement exprimés en euros.

5.5.3 RISQUES LIÉS AUX PARTICIPATIONS FINANCIÈRES

La Société ne détient pas de portefeuille d'actions en dehors de ses participations. Les excédents de trésorerie sont placés uniquement en SICAV monétaires et en Certificats de Dépôt Négociables et DAT (dépôts à terme). Le Groupe n'est pas exposé au risque actions.

5.6 RISQUES LIÉS AUX RESSOURCES HUMAINES

5.6.1 RISQUES LIÉS À LA GESTION DE LA PERFORMANCE DES COLLABORATEURS

Le développement des compétences individuelles et collectives est primordial pour CBo Territoria, afin d'une part de rendre un service de qualité à ses clients, et d'autre part d'assurer à chacun de ses salariés une évolution de carrière motivante et adaptée. La performance du Groupe dépend de son organisation et des compétences de ses collaborateurs. Le manque de compétences professionnelles et techniques pourrait avoir une incidence sur ses résultats, sa capacité à innover et à répondre aux nouveaux problèmes et enjeux.

Gestion du risque :

L'entretien d'appréciation annuel de chaque collaborateur avec son manager, ainsi que l'entretien ciblé sur le développement des compétences et la gestion de carrière sont au cœur du dispositif de gestion de carrière et d'accompagnement de chaque salarié.

Les entretiens sont formalisés et signés par les parties. L'échange comprend principalement deux volets : un volet sur l'appréciation de la performance, l'atteinte des objectifs du collaborateur et un second volet sur l'appréciation de la qualité du management du N+1 par le collaborateur.

Enfin, et conformément à la législation en vigueur, chaque collaborateur a, tous les deux ans, un entretien professionnel. Cet entretien est axé sur les souhaits d'évolution à court et moyen termes du collaborateur ainsi que sur ses éventuels besoins en formation. Un plan de compétences est tenu par le service des Ressources Humaines et discuté avec la Direction Générale.

5.6.2 RISQUES LIÉS AUX PERSONNES CLÉS

Le départ d'un membre de la Direction générale, d'une personne clé, pourrait avoir des effets négatifs sur la continuité des activités, la situation financière et plus généralement sur la performance du Groupe et la confiance des partenaires et investisseurs.

Gestion du risque :

Un plan de succession a été mis en place en 2017 par la Direction de l'Audit Interne. Il est actualisé chaque année. L'objectif est d'identifier les risques de continuité opérationnelle liés à l'absence temporaire ou non, anticipée ou soudaine, d'un collaborateur clé et de réaliser en conséquence un plan d'actions pour garantir autant que possible et le mieux possible la continuité des activités. Ce

sujet ainsi que celui du plan de succession du Directeur Général sont suivis par le Comité des Nominations, des Rémunérations et de la Gouvernance

5.6.3 RISQUES LIÉS AU BIEN-ÊTRE AU TRAVAIL

Le bien-être au travail des collaborateurs fait partie des objectifs de la politique RH du Groupe. En effet, les conséquences d'un mal-être au travail, qui peuvent se traduire par des absences ou arrêts maladies répétitifs voire même des risques psycho-sociaux peuvent impacter la productivité du Groupe, son image et son attractivité.

Gestion du risque :

C'est un sujet qui fait partie des priorités de la politique RH et qui s'inscrit plus largement dans la politique RSE de CBo Territoria. Afin de sensibiliser au mieux le Management à cette problématique, l'ensemble des responsables opérationnels ainsi que le PDG peuvent être amenés à suivre des formations à ce sujet et une cellule d'écoute des salariés est mise en place depuis 2018.

Par ailleurs, un parcours d'intégration ainsi qu'un tutorat est proposé à chaque nouveau collaborateur pour s'approprier au mieux son nouvel environnement de travail.

Enfin, le Management reste flexible et ouvert, dans la mesure du possible, à des solutions d'aménagement du travail de ses collaborateurs comme le recours au télétravail ou l'aménagement d'horaires en cas de difficultés et a mis en œuvre des partenariats avec des crèches privées pour les futurs parents, pour leur assurer un retour au travail plus serein. Pour pouvoir favoriser la pratique du télétravail en rythme courant, une Charte de télétravail a été mise en place au 1er juin 2021 pour définir l'encadrement du télétravail au sein du groupe CBo Territoria.

5.7 RISQUES LIÉS AUX SYSTÈMES D'INFORMATIONS

Le Groupe est exposé au risque de destruction physique partielle ou totale de ses systèmes informatiques ou la survenance d'événements tels que des accidents techniques ou défauts de service, qui pourraient entraîner une rupture ou interruption de ses flux d'informations, des pertes de données ou des défaillances dans ses activités et donc de sa productivité. Le Groupe étant engagé dans une phase importante de digitalisation, la performance et la fiabilité des systèmes d'information sont devenus des facteurs majeurs dans la conduite de ses activités.

Par ailleurs, les données manipulées au quotidien étant très souvent confidentielles et pouvant être stratégiques, le Groupe pourrait être également confronté à des attaques cybercriminelles ciblant l'intégrité, la disponibilité et/ou la confidentialité de ses données.

5.7.1 RISQUES LIÉS À LA PERTE DE DONNÉES LOGICIELLE

Les activités du Groupe reposent en partie sur l'utilisation d'un système d'information large faisant appel à des bases de données complexes. La survenance d'un tel risque entraînerait notamment la perte de données stratégiques ainsi qu'une perte de productivité et plus largement des coûts financiers élevés.

Gestion du risque :

Les données informatisées sont stockées hors des locaux du Groupe, chez un hébergeur local, filiale d'un groupe métropolitain. L'accès physique à cette salle de serveur est limité et protégé (accès biométrique, registres entrées / sorties, caméras). Tous les systèmes sont sauvegardés quotidiennement sur plusieurs niveaux (sauvegarde des bases de données, sauvegardes des machines virtuelles) et une sauvegarde annuelle sur bande est réalisée.

5.7.2 RISQUES LIÉS À L'ACCÈS AUX DONNÉES

La limitation de l'accès aux données est cruciale pour empêcher une modification frauduleuse, un vol ou une suppression des données.

Gestion du risque :

Outre la sauvegarde des données permettant de restaurer des données altérées ou disparues, CBo Territoria a mis en place diverses mesures de protection : limitation des droits « administrateur » métier aux responsables de service et à des collaborateurs supports identifiés ; gestion usuelle des comptes utilisateurs par annuaire avec verrouillage de comptes possibles vérifié lors de revues internes semestrielles formalisées ; mise en place d'une politique de gestion des mots de passe.

De manière générale, le Groupe applique les précautions d'usage pour la sécurité informatique et s'appuie sur des sociétés partenaires spécialisées dans l'infogestion de SI.

Une campagne de sensibilisation des collaborateurs contre les cyber-attaques est prévue en 2023 ainsi qu'un renforcement des outils contre le phishing.

5.7.3 RISQUES LIÉS À L'EXPLOITATION DES OUTILS SI

La continuité de service implique de maintenir les compétences nécessaires au bon fonctionnement des outils.

Gestion du risque :

Afin de garantir ce maintien, un référent métier est défini a minima sur chaque outil. Il est assisté par le responsable applicatif de CBo Territoria qui garde une compétence technico fonctionnelle sur les outils et est garant des documentations utilisateur et d'exploitation des outils. Enfin, tous les outils sont exploités dans le cadre d'un contrat de maintenance souscrit auprès de l'éditeur ou de l'intégrateur.

6. DISPOSITIF DE CONTRÔLE INTERNE ET GESTION DES RISQUES

6.1 OBJECTIFS DU CONTRÔLE INTERNE ET DE LA GESTION DES RISQUES

Le dispositif de contrôle interne du Groupe vise à assurer une information financière et comptable fiable et conforme à la réglementation ainsi qu'un bon fonctionnement des processus internes pour l'atteinte des objectifs. Il s'appuie sur un dispositif de gestion des risques (identification, gestion et maîtrise) qui implique des procédures internes efficaces, clairement définies, partagées avec les équipes, appliquées et des contrôles en place pertinents et réguliers afin de maîtriser les risques majeurs et ainsi sécuriser autant que possible les activités du Groupe, sa santé financière, son image. De plus, pour garantir son efficacité, il est essentiel de mobiliser l'ensemble des collaborateurs autour d'une vision commune des risques principaux du Groupe.

6.2 ORGANISATION DE LA GESTION DES RISQUES

De façon générale, la gestion des risques globaux est assurée à la fois dans le cadre de la gouvernance mise en place au niveau du Conseil d'Administration et par les dispositions mises en œuvre au niveau du management opérationnel et financier de l'entreprise. Plus précisément, la gestion des risques repose sur 4 niveaux de contrôle :

- 1^{er} niveau : le dispositif de contrôle Interne

Il vise la maîtrise des processus du Groupe. Chaque direction opérationnelle ou fonctionnelle est responsable de la mise en place et de l'actualisation du dispositif de contrôle interne.

Cela permet de maîtriser les activités, de veiller à l'efficacité des équipes et à l'utilisation efficiente des ressources.

- 2^{ème} niveau de contrôle : le dispositif de gestion des risques

Il vise à identifier les risques majeurs, les évaluer et s'assurer d'un degré de maîtrise satisfaisant pour l'entreprise. Le dispositif de gestion des risques est incarné chez CBo Territoria par la cartographie des risques, mise en place en 2018 par la direction de l'Audit et du Contrôle Interne et régulièrement mise à jour.

- 3^{ème} niveau de contrôle : l'Audit interne

L'Audit interne évalue, à travers ses missions spécifiques, le fonctionnement des dispositifs de contrôle interne et il est responsable de la cartographie des risques. Il rend compte directement à la Direction Générale ainsi qu'au Comité d'Audit et indirectement au Conseil d'Administration.

- 4^{ème} niveau de contrôle : Gouvernance et Comités spécifiques

Le Conseil d'Administration et les Comités Spécifiques tels que le Comité d'Audit et le Comité des Nominations, des Rémunérations et de la Gouvernance s'assurent au travers de leur rôle, de la bonne maîtrise des risques ainsi que de leur anticipation.

6.3 MÉTHODOLOGIE D'ANALYSE DES RISQUES

Le recensement et l'évaluation des risques au niveau du groupe CBo Territoria sont effectués à l'aide de la cartographie des risques établie par l'Audit et le Contrôle Interne avec la contribution des différents métiers et fonctions du Groupe.

6.4 DISPOSITIF DE MAÎTRISE DES RISQUES

Les mesures et dispositifs en place pour réduire le risque de survenance et/ou le niveau de gravité de chacun des principaux risques identifiés sont développés en section 5 au niveau de la description de chaque risque.

6.5 ÉLABORATION ET TRAITEMENT DE L'INFORMATION COMPTABLE ET FINANCIÈRE

Production des états financiers :

Les états financiers sont produits semestriellement. Leur élaboration repose sur les principes suivants :

- les travaux de clôture et de consolidation des comptes s'appuient sur un calendrier d'arrêté spécifique ;
- les revues analytiques permettant de valider les variations des principaux postes du bilan et du compte de résultat en lien avec les variations de périmètre sont effectuées ;
- par ailleurs, la Direction Financière procède à une analyse des différents sujets d'attention de la clôture et la partage avec les commissaires aux comptes et le Comité d'Audit.

Les travaux de consolidation sont assurés par un expert-comptable indépendant.

Le suivi analytique, par secteur d'activité et par opération et l'analyse des variations sont effectués au niveau de la Direction Financière.

S'agissant de la fiabilité de l'évaluation des Immeubles de Placement, celle-ci repose sur le processus des expertises immobilières. La Direction Financière a la responsabilité de coordonner et superviser la réalisation des expertises immobilières, effectuées deux fois par an au moins, dans le cadre des clôtures semestrielles et annuelles, par des experts indépendants.

Communication Financière :

- préparation et rédaction des communiqués de presse : ils font l'objet d'un processus précis sur la préparation du communiqué et d'un niveau de contrôle et de validation adapté ;
- présentations spécifiques à des tiers : une présentation est utilisée au cours des roadshows investisseurs. Des présentations sont également faites aux établissements bancaires. Les publications des présentations font l'objet de contrôle par les directions financière et opérationnelles et par le Président Directeur Général.

Élaboration et contrôle budgétaire

Un budget prévisionnel est établi pour chaque secteur d'activité, les principaux étant la Foncière et la Promotion. Le processus formalisé de contrôle budgétaire intervient deux fois par an (en février/mars et en septembre/octobre) avec comparaison des données réelles et des données budgétaires validées

par le management des activités et du Groupe. Ces processus facilitent la préparation et le contrôle des arrêtés semestriels et annuels des comptes du Groupe. Sur la Foncière, des prévisions par actif comprenant les loyers, les travaux et les charges immobilières sont effectuées de façon collaborative par la Direction du Patrimoine, la Direction Financière et la Direction Générale. Des hypothèses de taux de vacance, de taux de rotation, d'évolution des nouvelles locations sont retenues par actif.

En Promotion, sur la base d'hypothèses de ventes et d'avancement technique par programme, le chiffre d'affaires et la marge prévisionnels par ligne de produits sont calculés dans le cadre du processus budgétaire.

En ce qui concerne les frais de structure, les frais de personnel sont suivis mensuellement et les autres frais font l'objet d'un suivi semestriel.

7. ACTIONNARIAT ET BOURSE

7.1 ÉVOLUTION DU CAPITAL

Le capital social au 31 décembre 2022 est composé de 36 547 394 actions (stable par rapport à fin 2021), d'une valeur nominale de 1,32 €, soit un total de 48 242 560 €. Il n'existe qu'une seule catégorie d'actions ; elles sont toutes émises et entièrement libérées.

7.2 DÉTENTION DU CAPITAL

	Nombre d'actions détenues au 31/12/2022	En %
Hendigo ⁽¹⁾	9 090 360	24,9%
Financière des Mascareignes	834 011	2,3%
Origyn	2 671 605	7,3%
Degroof Petercam Asset Management	796 117	2,2%
Auto-détention	737 947	2,0%
Management CBo Territoria	518 114	1,4%
Salariés	22 684	0,1%
Public	21 876 556	59,9%
Total	36 547 394	100,0%

⁽¹⁾ La Société Hendigo est l'actionnaire de référence.

La Société Hendigo détient 9 090 360 actions de CBo Territoria, soit 24.87% des titres et des droits de vote de CBo Territoria. Elle détient par ailleurs au 31 décembre 2022 2,3 % du capital de CBo Territoria au travers de sa Société Financière des Mascareignes S.A. Elle a ainsi déclaré avoir franchi les seuils de 5%, 10%, 15%, 20% et 25% du capital et des droits de vote de la société CBo Territoria.

Aucun autre franchissement de seuil (5%, 10%, 15%, 20%, 25%, 30%, 33,33%, 50%, 66%, 90%, 95%) n'a été déclaré au cours de l'exercice 2022.

La Société Hendigo est une holding belge et a pour objet :

- toutes activités et opérations d'une société d'investissement et de holding dans tous secteurs économiques ;
- la prise de participation directe ou indirecte dans toutes sociétés ou entreprises commerciales, industrielles, financières, mobilières et immobilières et le contrôle de leur gestion ou la participation à celle-ci par la prise de tous mandats au sein desdites sociétés ou entreprises ;
- toutes opérations financières et toutes opérations sur valeurs mobilières, autres que celles stipulées par la loi du 6 avril 1995 (adoptée en Belgique) relative au statut et au contrôle des entreprises d'investissement et les arrêtés d'exécution pris sur base de cette législation, ou toute autre loi ultérieurement et/ou arrêtés d'exécution qui viendraient à remplacer ou à modifier cette loi ou ces arrêtés d'exécution ;
- la fourniture de conseils dans le cadre des activités décrites dans le présent objet social et dans les domaines exercés par les entités dans lesquelles la Société aura des participations.

La Société peut accomplir toutes opérations généralement quelconques, commerciales, industrielles, financières, mobilières ou immobilières, ayant un rapport direct ou indirect avec son objet social ou de nature à en favoriser la réalisation et le développement.

La Société a également pour objet le contrôle de la gestion ou la participation à la gestion de toute Société ou entreprise, le cas échéant, par la prise de mandat au sein desdites entreprises. Elle peut exercer le mandat de liquidateur de toute autre société, association, groupement, entreprise ou organisme.

La Société peut se porter caution tant pour ses propres engagements que pour les engagements de tiers, entre autres en donnant ses biens en hypothèque ou en gage, y compris son fonds de commerce.

Le dirigeant de la Société Hendigo au 31 décembre 2022 est la Société anonyme TOLEFI, ayant son siège social à Uccle (1180 Bruxelles), représentée par son administrateur-délégué, Monsieur Serge Robert Goblet, domicilié à 1640 Rhode-Saint-Genèse, avenue du Golf 48.

En 2022, TOLEFI S.A a racheté les parts de Messieurs Philippe Diricq et Jean-Marc Heynderickx (via sa Société BELGENEXT) dans la Société HENDIGO.

TOLEFI S.A. détient désormais 100% du capital de HENDIGO.

Par ailleurs, la Société Origyn détient 7,3% du capital (pas de nouveau seuil franchi en 2022).

A la connaissance de la Société, aucune autre personne physique ou morale, agissant seule ou de concert, n'est identifiée comme détenant directement ou indirectement des actions CBo Territoria représentant plus de 5% du capital ou des droits de vote au 31 décembre 2022.

Autocontrôle et opérations sur actions propres

L'Assemblée Générale du 8 juin 2022 a autorisé le Conseil d'Administration à procéder au rachat de ses propres actions dans la limite de 10% du capital, pour un prix maximum de 4,70 € par action.

Cette autorisation a été mise en œuvre au cours de l'exercice 2022.

La société CBo Territoria SA détient 737 947 titres au 31 décembre 2022 pour une valeur de 2 538 K€.

Il est précisé qu'au cours de l'exercice 2022, CBo Territoria SA a acheté 223 046 titres à un cours moyen de 3,66 € et a cédé 223 994 titres à un cours moyen de 3,67 €.

80% des actions auto-détenues, soit 1,6% du capital, ont pour objectif le financement d'opérations de croissance externe.

14% des actions auto-détenues sont destinées à l'actionnariat salarié (nouveau plan d'AGA 2022). Les 6% restants correspondent aux actions détenues dans le cadre du contrat de liquidité.

Actionnariat des salariés

Le management de CBo Territoria détient 1,42% des actions de la Société. Les salariés du Groupe en détiennent 0,06%.

7.3 COTATION ET COURS DE BOURSE

CBo Territoria a été introduite sur le marché Alternext de la Bourse de Paris en mai 2005.

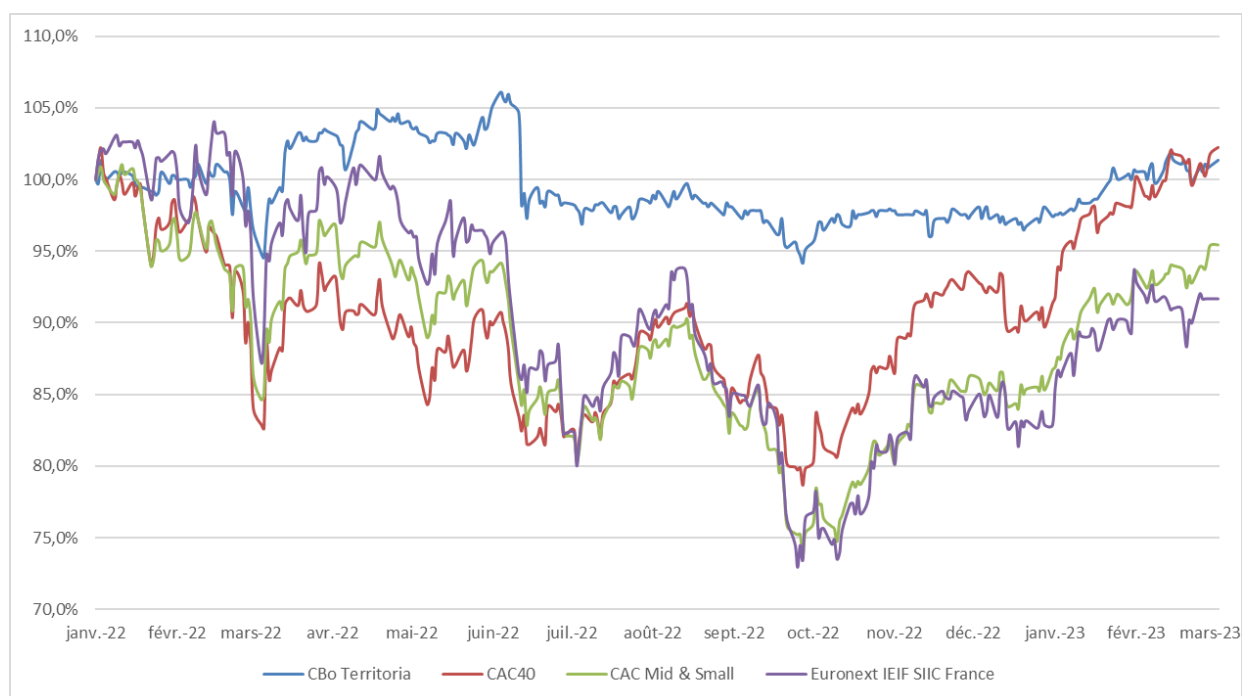
En date du 19 décembre 2011, les actions CBo Territoria ont été transférées sur le marché Euronext (compartiment C) de la Bourse de Paris.

Le code ISIN des actions CBo Territoria existant (FR0010193979) est resté inchangé ; le code mnémonique de l'action est « CBOT » (précédemment « ALCBO »).

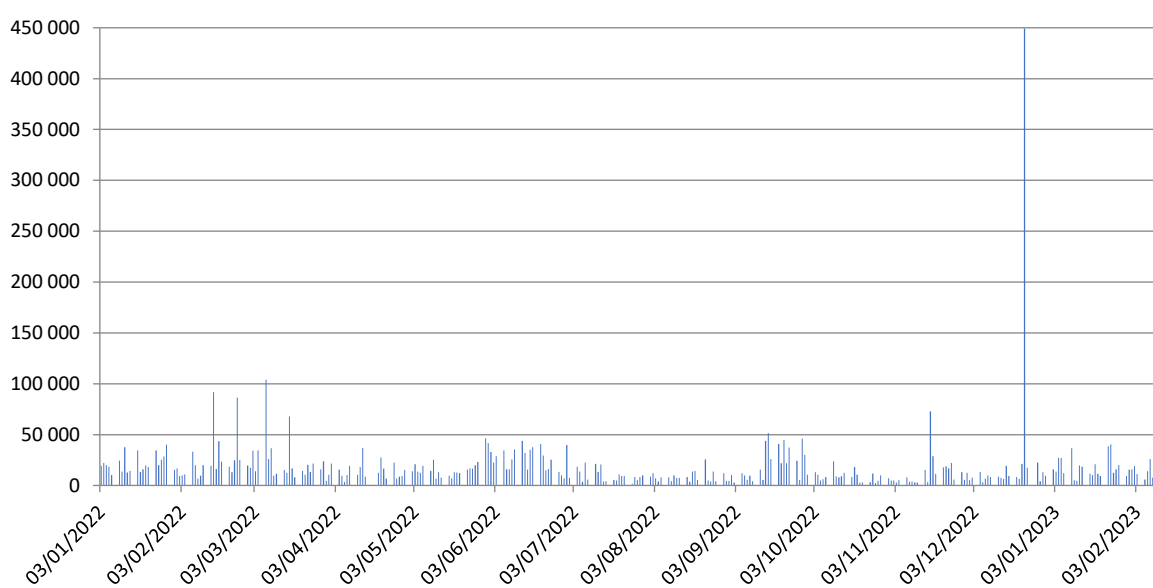
En moyenne mensuelle depuis 2021, le cours de l'action CBo Territoria s'est établi comme suit :

Cours mensuel moyen (de clôture, en € par action)	2021	2022	2023
Janvier	3,64	3,68	3,64
Février	3,61	3,68	3,71
Mars	3,73	3,69	3,71
Avril	3,83	3,81	/
Mai	3,83	3,79	/
Juin	3,69	3,73	/
Juillet	3,58	3,60	/
Août	3,56	3,63	/
Septembre	3,54	3,56	/
Octobre	3,65	3,58	/
Novembre	3,70	3,59	/
Décembre	3,60	3,58	/

Comparée aux indices de marché et sectoriels, l'évolution du cours de Bourse, sur la période de janvier 2022 à mars 2023, se présente ainsi :



VOLUME DES TITRES ÉCHANGÉS, EN NOMBRE DE TITRES



8. AUTRES INFORMATIONS

8.1 FILIALES ET PARTICIPATIONS

Les sociétés Zévi et Vacoa, dont l'objet est la propriété, l'acquisition, la gestion et la location de tous biens immobiliers, et les sociétés Zamba, Aloé, Macra et Garden, dont l'objet est l'acquisition de tous terrains ou droits à construire, la construction, la vente et éventuellement la location provisoire, sont entrées dans le périmètre de consolidation en tant que sociétés intégrées globalement. Ces entrées de périmètre sont sans impact significatif sur les capitaux propres consolidés ainsi que sur le résultat net.

Le Groupe a procédé à la cession de 40% des parts de ses 3 sociétés d'exploitation Outdoor, Le Bassin Bleu Country Club (BBCC), Le Jardin d'Eden et Le Beauséjour Sport Club (BSC), à Ilop Réunion, représentée par Stéphane André, Directeur de ces activités depuis 2007. Précédemment comptabilisé en intégration globale, le pôle Outdoor, contrôlé dorénavant conjointement (politique financière et opérationnelle menée en accord des deux parties), est traité par mise en équivalence dans les comptes à compter du 1er janvier 2022.

Le périmètre de consolidation au 31 décembre 2022 intègre les sociétés suivantes :

Sociétés	Siège social	SIREN	Méthode de consolidation	% d'intérêt 12/2022	% d'intérêt 12/2021
SA CBo Territoria	Cour de l'usine - La Mare 97 438 Sainte-Marie	452 038 805	Société mère		
Sociétés intégrées globalement					
SAS CBo Gestion Immobilière	Cour de l'usine - La Mare 97438 Sainte-Marie	478 865 447	Intégration globale	100%	100%
SAS CBo Développement	Cour de l'usine - La Mare 97438 Sainte-Marie	524 758 885	Intégration globale	100%	100%
SAS CBo Property	Cour de l'usine - La Mare 97438 Sainte-Marie	479 422 008	Intégration globale	100%	100%
SCI Ateliers les Figueurs	Cour de l'usine - La Mare 97438 Sainte-Marie	452 453 772	Intégration globale	100%	100%
SCI Cour de La Mare	Cour de l'usine - La Mare 97438 Sainte-Marie	450 214 820	Intégration globale	100%	100%
SCI Cour Savanna	Cour de l'usine - La Mare 97438 Sainte-Marie	479 408 759	Intégration globale	100%	100%
SAS SRET	Cour de l'usine - La Mare 97438 Sainte-Marie	339 894 529	Intégration globale	100%	100%
SNC Lotissement du Golf	Cour de l'usine - La Mare 97438 Sainte-Marie	488 858 663	Intégration globale	100%	100%
SCI Lardy	Cour de l'usine - La Mare 97438 Sainte-Marie	492 772 462	Intégration globale	100%	100%
SCI Le Tamarinier	Cour de l'usine - La Mare 97438 Sainte-Marie	492 709 522	Intégration globale	100%	100%
SCI Le Tarmac	Cour de l'usine - La Mare 97438 Sainte-Marie	492 687 199	Intégration globale	100%	100%
SCI Alambic	Cour de l'usine - La Mare 97438 Sainte-Marie	509 478 236	Intégration globale	100%	100%
SCI Vierge du Cap	Cour de l'usine - La Mare 97438 Sainte-Marie	485 010 091	Intégration globale	100%	100%
SCI Ponant	Cour de l'usine - La Mare 97438 Sainte-Marie	485 010 318	Intégration globale	100%	100%
SCI Neptune	Cour de l'usine - La Mare 97438 Sainte-Marie	492 686 787	Intégration globale	100%	100%
SCI Boréales	Cour de l'usine - La Mare 97438 Sainte-Marie	492 677 208	Intégration globale	100%	100%
SAS CBo Expansion	Cour de l'usine - La Mare 97438 Sainte-Marie	519 579 312	Intégration globale	100%	100%
SAS Lizine	Cour de l'usine - La Mare 97438 Sainte-Marie	822 414 157	Intégration globale	100%	100%
SCI Leu Boutik	Cour de l'usine - La Mare 97438 Sainte-Marie	514 949 528	Intégration globale	100%	100%
SCI Leu Clair	Cour de l'usine - La Mare 97438 Sainte-Marie	514 819 085	Intégration globale	100%	100%
SCI Roquefeuil	Cour de l'usine - La Mare 97438 Sainte-Marie	514 194 174	Intégration globale	100%	100%
SCI Désiré Mahy	Cour de l'usine - La Mare 97438 Sainte-Marie	523 680 080	Intégration globale	100%	100%
Savanna Boutik	Cour de l'usine - La Mare 97438 Sainte-Marie	840 690 879	Intégration globale	100%	100%
SAS Nouvel Horizon	Cour de l'usine - La Mare 97438 Sainte-Marie	533 677 027	Intégration globale	100%	100%
SCI Le Verger	Cour de l'usine - La Mare 97438 Sainte-Marie	485 003 099	Intégration globale	100%	100%
SCCV Heracles	Cour de l'usine - La Mare 97438 Sainte-Marie	822 624 938	Intégration globale	51%	51%
SCCV Jardins d'Ugo	Cour de l'usine - La Mare 97438 Sainte-Marie	750 913 451	Intégration globale	100%	100%
SCI A.I.	21 avenue du 14 juillet 1789 - 97420 Le Port	450 878 764	Intégration globale	100%	100%
SARL Mahoré	Cour de l'usine - La Mare 97438 Sainte-Marie	814 645 776	Intégration globale	100%	100%
SAS Réunion Maintenance Travaux	Cour de l'usine - La Mare 97438 Sainte-Marie	813 482 049	Intégration globale	100%	100%
SCI Black Pearl	Cour de l'usine - La Mare 97438 Sainte-Marie	489 165 522	Intégration globale	100%	100%
SNC Hermione	Cour de l'usine - La Mare 97438 Sainte-Marie	502 186 901	Intégration globale	100%	100%
SCI Montesourire	Cour de l'usine - La Mare 97438 Sainte-Marie	841 648 348	Intégration globale	100%	100%
SCI Joker	Cour de l'usine - La Mare CS 91005 97833 Sainte-Marie Cedex	840 701 445	Intégration globale	100%	100%
SCI Avenir	Cour de l'usine - La Mare CS 91005 97833 Sainte-Marie Cedex	840 721 500	Intégration globale	100%	100%
SCI Equinoxe	Cour de l'usine - La Mare CS 91005 97833 Sainte-Marie Cedex	840 721 443	Intégration globale	100%	100%
SCI Relais	Cour de l'usine - La Mare CS 91005 97833 Sainte-Marie Cedex	840 697 478	Intégration globale	100%	100%
SCI Solstice	Cour de l'usine - La Mare CS 91005 97833 Sainte-Marie Cedex	840 699 391	Intégration globale	100%	100%
SAS CBo Mayotte	Centre Maharajah Z.I. Kawéni MAMOUDZOU	880 572 250	Intégration globale	100%	100%
SCI Mura	Centre d'Affaires de Mayotte-Impasse MaharajahZI Kawéni - 97600 MAMOUDZOU	898 422 936	Intégration globale	100%	100%
SCI Nyora	Centre d'Affaires de Mayotte - Impasse Maharajah - ZI Kawéni - 97600 MAMOUDZOU	903 086 239	Intégration globale	100%	100%
SCI Mulima	Centre d'Affaires de Mayotte - Impasse Maharajah - ZI Kawéni - 97600 MAMOUDZOU	903 047 207	Intégration globale	100%	100%
SCI Mumanga	Centre d'Affaires de Mayotte - Impasse Maharajah - ZI Kawéni - 97600 MAMOUDZOU	888 910 486	Intégration globale	100%	100%
SCI Marashi	Centre d'Affaires de Mayotte-Impasse MaharajahZI Kawéni - 97600 MAMOUDZOU	888 910 478	Intégration globale	100%	100%
SCI Kiwano	Centre d'Affaires de Mayotte - Impasse Maharajah - ZI Kawéni - 97600 MAMOUDZOU	888 910 445	Intégration globale	100%	100%
SNC Amarante	Cour de l'usine - La Mare 97438 Ste Marie	882 549 736	Intégration globale	100%	100%
SNC Pitaya	Cour de l'usine - La Mare 97438 Ste Marie	882 550 015	Intégration globale	100%	100%
SCI Jumba	Centre d'Affaires de Mayotte - Impasse Maharajah - ZI Kawéni - 97600 MAMOUDZOU	903 045 672	Intégration globale	100%	100%
SCI Kofa	Centre d'Affaires de Mayotte - Impasse Maharajah - ZI Kawéni - 97600 MAMOUDZOU	898 422 589	Intégration globale	100%	100%
SCI Lemur	Centre d'Affaires de Mayotte - Impasse Maharajah - ZI Kawéni - 97600 MAMOUDZOU	898 421 557	Intégration globale	100%	100%
SCI Zevi	Cour de l'usine - La Mare 97438 Ste Marie	912 765 492	Intégration globale	100%	
SCI Vacoa	Cour de l'usine - La Mare 97438 Ste Marie	912 765 567	Intégration globale	100%	
SCCV Zamba	Cour de l'usine - La Mare 97438 Ste Marie	918 179 987	Intégration globale	100%	
SCCV Aloé	Cour de l'usine - La Mare 97438 Ste Marie	915 170 567	Intégration globale	100%	
SCCV Macra	Cour de l'usine - La Mare 97438 Ste Marie	915 368 468	Intégration globale	100%	
SCCV Garden	Cour de l'usine - La Mare 97438 Ste Marie	915 170 575	Intégration globale	100%	
Sociétés mises en équivalence					
Co-entreprises :					
SCI Kerveguen	Cour de l'usine - La Mare 97438 Sainte-Marie	498 793 298	Mise en équivalence	50%	50%
SAS Terres Créoles	Cour de l'usine - La Mare 97438 Sainte-Marie	535 374 615	Mise en équivalence	50%	50%
SCI Grand Sud Sauvage développement	Cour de l'usine - La Mare 97438 Sainte-Marie	820 529 394	Mise en équivalence	50%	50%
SCI Foncière Katsura	131 rue du Maréchal Leclerc 97400 Saint Denis	841 648 405	Mise en équivalence	50%	50%
SAS Beauséjour Complexe Sportif	Cour de l'usine - La Mare 97438 Sainte-Marie	821 975 323	Mise en équivalence	60%	100%
SAS Jardin d'Eden	Route Nationale 1 - L'Emintage 97434 Saint-Gilles-Les-Bains	353 869 696	Mise en équivalence	60%	100%
SAS Bassin Bleu Country Club	75 rue Mahatma Gandhi 97435 Saint-Paul	479 519 266	Mise en équivalence	60%	100%
Influence notable :					
SNC Mapou	23 rue Raymond Vergès 97441 Sainte-Suzanne	321 327 280	Mise en équivalence	34%	34%

En vous rendant compte de l'activité du Groupe, nous vous avons exposé l'activité de ses filiales et des sociétés contrôlées.

8.2 COMPTES SOCIAUX DE CBo Territoria SA

CBo Territoria SA est la société-mère du Groupe ; elle porte à la fois les terrains constituant la réserve foncière, les opérations d'aménagement en cours de développement et certaines opérations immobilières. Lorsque des opérations immobilières sont positionnées dans des entités ad hoc, CBo Territoria SA porte les titres de ces sociétés et/ou participe à leur financement.

Les comptes sociaux de CBo Territoria SA sont établis conformément aux dispositions du Règlement ANC 2016-07 relatif au plan comptable général homologué par arrêté du 26 décembre 2016.

Aucun changement de méthode comptable ou de présentation des comptes annuels n'est intervenu en 2022.

Résultats financiers 2022

Bilan CBo Territoria SA Chiffres clés, en M€	31/12/2022	31/12/2021
Total Bilan	383,3	383,9
Actif immobilisé net	164,6	175,0
Stocks et en-cours nets	71,0	53,9
Trésorerie Actif	22,5	16,8
Capital social	48,2	48,2
Capitaux propres	120,7	117,9
Dettes financières	172,2	193,5

Compte de résultat CBo Territoria SA Chiffres clés, en M€	31/12/2022	31/12/2021
Chiffre d'affaires	47,8	52,9
Résultat d'exploitation	9,1	4,5
Résultat financier	5,6	4,2
Résultat courant	14,8	8,7
Résultat exceptionnel	-1,0	3,1
Impôts sur les sociétés	2,4	2,4
Résultat net	11,4	9,4

Le chiffre d'affaires de CBo Territoria SA est constitué de ventes de biens immobiliers (constatées à l'achèvement en comptabilité sociale), dont une partie peut être réalisée avec des entités du Groupe en vue du développement d'opérations immobilières, ainsi que de revenus locatifs (Immobilier Tertiaire et Résidentiel).

Le résultat net comptable 2022 s'élève à 11,4 M€ (9,4 M€ en 2021).

Information sur les charges non déductibles fiscalement

Selon l'art. 223 quater du CGI, il est précisé qu'aucune dépense ou charge somptuaire (CGI art. 39-4) n'a été supportée par la Société au cours de l'exercice 2022.

Selon l'art. 223 quinquies du CGI, il est précisé qu'aucune réintégration de frais généraux dans le bénéfice fiscal imposable n'a été réalisée en 2022.

Information sur l'activité de la Société en matière de recherche et développement

La Société n'a effectué aucune activité de recherche et développement au cours de l'exercice écoulé.

8.3 RÉSULTATS FINANCIERS DE LA SOCIÉTÉ AU COURS DES CINQ DERNIERS EXERCICES

Le détail des résultats financiers de CBo Territoria SA au cours des cinq derniers exercices est présenté ci-dessous.

NATURE DES INDICATIONS	2022	2021	2020	2019	2018
I - CAPITAL EN FIN D'EXERCICE					
Capital, en €	48 242 560	48 242 560	48 229 360	44 668 797	44 658 237
Nombre d'actions ordinaires existantes	36 547 394	36 547 394	36 537 394	33 839 998	33 831 998
Nombre d'actions à dividende prioritaire (sans droit de vote) existantes	-	-	-	-	-
Nombre maximal d'actions futures à créer					
- par conversion d'obligations	4 701 856	5 446 272	5 454 845	10 824 053	11 035 319
- par exercice de droits de souscription	-	-	-	-	-
II. OPERATIONS ET RESULTATS DE L'EXERCICE (en €)					
Chiffre d'affaires hors taxes	47 761 311	52 936 152	64 183 612	78 264 894	55 633 463
Résultat avant impôts, participation des salariés et dotations aux amortissements et provisions	15 664 964	17 505 149	18 919 052	15 394 389	15 503 224
Impôts sur les bénéfices	2 390 574	2 389 726	3 577 492	644 209	-876 989
Participation des salariés due au titre de l'exercice	-	-	-	-	-
Résultat après impôts, participation des salariés et dotations aux amortissements et provisions	11 381 580	9 361 030	7 249 985	1 863 234	7 927 933
Résultat distribué (1)	8 771 375	8 771 375	8 403 601	2 539 896	7 346 807
III. RESULTATS PAR ACTION (en €)					
Résultat après impôts, participation des salariés mais avant dotations aux amortissements et provisions	0,43	0,48	0,52	0,45	0,46
Résultat après impôts, participation des salariés et dotations aux amortissements et provisions	0,31	0,26	0,20	0,06	0,23
Dividende attribué à chaque action (1)	0,24	0,24	0,23	0,23	0,22
IV. PERSONNEL					
Effectif moyen des salariés employés pendant l'exercice	31	31	32	31	33
Montant des salaires et sommes versés au titre des avantages sociaux de l'exercice (sécurité sociale, oeuvres sociales...), en €	4 022 806	3 589 290	3 543 990	3 510 294	3 675 105

(1) Soit 0,24 € / action au titre de l'exercice 2022 suivant proposition du Conseil d'Administration du 20/03/2023.

En cas de variation du nombre d'actions ouvrant droit à dividende par rapport aux 36 547 394 actions composant le capital au 31/12/2022, le montant global du dividende sera ajusté en conséquence.

8.4 DIVIDENDES VERSÉS AU COURS DES TROIS DERNIERS EXERCICES

Les dividendes mis en distribution au titre des trois derniers exercices précédents ont été les suivants :

Au titre de l'exercice	Revenus éligibles à la réfaction		Revenus non éligibles à la réfaction
	Dividendes	Autres revenus distribués	
2019	7 783 199,84 € Soit 0,23 € par action *	-	-
2020	8 403 601,00 € Soit 0,23 € par action **	-	-
2021	8 771 375,00 € Soit 0,24€ par action***	-	-

*Sur la base de 33 839 998 actions dont 5 393 K€ payés en actions.

**sur la base de 36 537 394 actions.

***sur la base de 36 537 394 actions.

Nombre d'actions existantes à la date de l'AG ayant statué sur le dividende.

Sur proposition du Conseil d'Administration à l'Assemblée Générale, il est prévu de verser un dividende au titre du résultat 2022 de 0,24 € par action, soit une distribution totale de 8 771 K€ (sur la base des 36 547 394 actions composant le capital social au 31 décembre 2022, y compris les actions auto-détenues).

8.5 DÉCOMPOSITION DU SOLDE DES DETTES FOURNISSEURS ET DÉLAIS DE PAIEMENT

Les conditions générales de règlement pratiquées par CBo Territoria et ses filiales sont les suivantes :

- factures sur opérations immobilières : paiement à 45 jours à partir de la date de réception des factures, en deux campagnes mensuelles de règlement ;
- factures frais généraux : paiement à 30 jours de la date de réception des factures, en une campagne mensuelle de règlement.

Ponctuellement, des conditions particulières de règlement peuvent être négociées avec les entreprises, notamment dans le cadre de marchés de travaux.

Compte tenu du contexte économique pouvant être compliqué pour les entreprises, CBo Territoria dans une volonté de soutenir l'économie locale, a décidé de réduire ainsi les délais de paiement aux entreprises initialement de 45 jours à 25 jours dès qu'il en avait la possibilité.

Le poste Fournisseurs (dont Dettes sur immobilisations) des Etats financiers de CBo Territoria SA atteint un total de 15 220 K€ au 31 décembre 2022, et se trouve ainsi constitué :

<i>Dettes Fournisseurs au 31/12/2022</i>	Notes	En K€	En %	Rappel 31/12/2021
Dettes / Factures fournisseurs	(a)	1 454	10%	1 545
Dettes Fournisseurs / Retenues de garanties	(b)	1 239	8%	1 325
Dettes Fournisseurs / Factures non parvenues	(c)	12 527	82%	6 354
Total Poste Dettes Fournisseurs		15 220	100%	9 224

- (a) Ces dettes sur factures fournisseurs comptabilisées font l'objet de la décomposition ci-après.
- (b) Ces dettes sont constituées des retenues de garantie sur les marchés de travaux (contractuelles) ; elles sont généralement exigibles au parfait achèvement des travaux.
- (c) Ces enregistrements comptables concernent à la fois des factures non parvenues sur travaux réalisés et des provisions sur travaux restant à réaliser.

Le solde des dettes fournisseurs de CBo Territoria SA au 31 décembre 2022 de 1 454 K€ (a) se ventile ainsi :

<i>Dettes Fournisseurs au 31/12/2022</i>	Notes	En K€	En %	Rappel 31/12/2021
Échéances échues (ant. Au 31/12/2022)	(a)	483	33%	556
Échéance courantes (01 et 02/2023)	(b)	871	60%	890
Échéances particulières (Post au 01/03/2023)	(c)	100	7%	100
Total Poste Dettes Fournisseurs		1 454	100%	1 546

- (a) Dette dont l'échéance théorique est échue et est constituée de divers reliquats. Dont dette intra-groupe avec la SNC Hermione pour 462 K€.
- (b) Les factures aux échéances courantes correspondent aux factures à régler selon les délais habituels de paiement de la Société aboutissant à un règlement sur les deux mois suivants, selon des conditions plus rapides que celles prévues par la Loi LME.
- (c) Dette présentant des échéances particulières, i.e. postérieures au 01/03/2023.

Délais de paiements fournisseurs et clients

Les tableaux ci-dessous présentent l'analyse des dettes fournisseurs et des créances clients au 31 décembre 2022 :

En K€	Article D. 441 I. - 1° du Code de commerce : Factures reçues non réglées à la date de clôture de l'exercice dont le terme est échu					
	0 jour (indicatif)	1 à 30 jours	31 à 60 jours	61 à 90 jours	91 jours et plus	Total (1 jour et plus)
(A) Tranche de retard de paiement						
Nombre de factures concernées	86	83	0	0	31	114
Montant total des factures concernées HT	903	73	0	0	372	445
Pourcentage du montant total des achats HT de l'exercice	1,84%	0,15%	0,00%	0,00%	0,76%	0,91%
Pourcentage du chiffre d'affaires HT de l'exercice						
(B) Factures exclues du (A) relatives à des dettes et créances litigieuses ou non comptabilisées						
Nombre de factures exclues						
Montant total des factures exclues						
(C) Délais de paiement de référence utilisés (contractuel ou délai légal - article L. 441-6 ou article L. 443-1 du Code de commerce)						
Délais de paiement utilisés pour le calcul des retards de paiement	- Délais contractuels : mensuel sauf 45 jours pour les marchés de travaux					

En K€	Article D. 441 I. - 2° du Code de commerce : Factures émises non réglées à la date de clôture de l'exercice dont le terme est échu					
	0 jour (indicatif)	1 à 30 jours	31 à 60 jours	61 à 90 jours	91 jours et plus *	Total (1 jour et plus)
(A) Tranche de retard de paiement						
Nombre de factures concernées	208	55	95	9	469	628
Montant total des factures concernées HT	3 871	273	43	0	3 329	3 646
Pourcentage du montant total des achats HT de l'exercice						
Pourcentage du chiffre d'affaires HT de l'exercice	8,11%	0,57%	0,09%	0,00%	6,97%	7,63%
(B) Factures exclues du (A) relatives à des dettes et créances litigieuses ou non comptabilisées						
Nombre de factures exclues						
Montant total des factures exclues						
(C) Délais de paiement de référence utilisés (contractuel ou délai légal - article L. 441-6 ou article L. 443-1 du Code de commerce)						
Délais de paiement utilisés pour le calcul des retards de paiement	- Délais contractuels : mensuel ou trimestriel pour les baux, 45 jours pour les appels de fonds sur VEFA - Délais légaux (préciser)					

* dont créance intra-groupe pour 1 615k€

8.6 ÉVÈNEMENTS POSTÉRIEURS À LA CLÔTURE

Aucun évènement significatif n'est intervenu entre la date de clôture des comptes (31 décembre 2022) et celle de l'établissement des comptes annuels sociaux et consolidés.

8.7 ATTRIBUTION D'OPTIONS DE SOUSCRIPTION ET/OU D'ACHAT D'ACTIONS

Autorisations en cours

L'Assemblée Générale du 9 juin 2021 a autorisé le Conseil d'Administration à consentir aux membres du personnel et aux mandataires sociaux, en une ou plusieurs fois et sur une durée de 38 mois, l'attribution d'options de souscription d'actions, dans la limite de 3 % du capital social existant au jour de l'Assemblée (1 096 421 options sur la base du nombre d'actions composant le capital au 9 juin 2021). Il n'y a pas de plan de stock-options en cours au 31 décembre 2022.

8.8 ATTRIBUTION D' ACTIONS GRATUITES

Autorisations en cours

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 14 avril 2022, de réaliser une attribution portant sur 110 000 actions à 3 dirigeants, pour une valorisation de 3,83€ par action au jour de l'attribution. Le plan est soumis à des conditions de performance avant l'attribution définitive prévue le 14 avril 2024. A compter de l'attribution définitive, les actions attribuées gratuitement seront soumises à une période de conservation fixée à un an, expirant le 13 avril 2025.

9. PROPOSITIONS DU CONSEIL D'ADMINISTRATION

Les résolutions proposées par le Conseil d'Administration à l'Assemblée Générale concernent notamment les points suivants :

9.1 DISTRIBUTION DE DIVIDENDES

Il est proposé à l'Assemblée de fixer le dividende à verser au titre du résultat 2022 à 0,24 € par action, représentant une distribution totale de 8 771 K€ (sur la base des 36 547 394 actions composant le capital social au 31 décembre 2022).

Il est précisé qu'en cas de variation du nombre d'actions ouvrant droit à dividende par rapport aux 36 547 394 actions composant le capital social au 31 décembre 2022, le montant global serait ajusté en conséquence et le montant affecté au compte de report à nouveau serait déterminé sur la base du dividende effectivement mis en paiement.

Le montant du dividende correspondant aux actions auto-détenues n'est pas versé et est affecté au compte Report à nouveau.

9.2 PROPOSITIONS DU CONSEIL D'ADMINISTRATION

Les résolutions proposées par le Conseil d'Administration à l'Assemblée Générale concernent notamment les points suivants :

- renouvellement de Monsieur Jérôme GOBLET en qualité d'administrateur ;
- nomination de Madame Géraldine NEYRET GLEIZES en qualité d'administrateur ;
- renouvellement de Monsieur Harold CAZAL, en qualité de censeur ;
- proposition de renouveler l'autorisation concernant la mise en œuvre du programme de rachat d'actions et l'autorisation concernant l'annulation d'actions propres.

Le projet de résolutions est tenu à la disposition des actionnaires et une présentation plus détaillée de l'ensemble des résolutions sera disponible dans le Rapport du Conseil d'Administration exposant les projets de résolutions soumis à l'Assemblée Générale Mixte du 7 juin 2023.

Le Conseil d'Administration

10. 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.

Backlog

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

CAF – Capacité d'Autofinancement

Ensemble des ressources internes générées par l'entreprise dans le cadre de son activité qui permettent d'assurer son financement.

Carnet de commandes

Chiffre d'Affaires hors taxes total des lots sous contrat de réservation à la date d'arrêt.

Cash-flow liés aux activités opérationnelles

Les flux de trésorerie d'exploitation définissent la variation des liquidités détenues par l'entreprise liée à son activité principale.

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.

ICR – Interest Coverage Ratio

Taux de couverture du coût de l'endettement net par les loyers nets.

Impôt différé

L'impôt différé permet de constater un impôt correspondant au résultat économique de l'exercice au titre des opérations de l'entreprise qui sont amenés à générer dans le futur un impôt ou une économie d'impôt non reconnu par la méthode de l'impôt exigible.

IR - Immeuble de Rendement

Ensemble des actifs immobiliers bâtis générant des revenus locatifs réguliers.

IP - Immeuble de Placement

Immeubles de rendement bâtis (Tertiaire + Habitat) + IP Terrains.

JV - Juste Valeur

Cette méthode de valorisation des actifs est définie les normes comptables internationales IFRS, et s'appliquent aux comptes consolidés ; elle y 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 ».

Loyers nets de la Foncière = marge opérationnelle Foncière

Loyers nets des Charges immobilières directes 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 opérationnelle Promotion

Chiffre d'affaires diminué des coûts de revient des ventes, des charges commerciales et des dotations nettes aux provisions.

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.

PdG – Part du Groupe

Le résultat net part du groupe est la part du bénéfice net de l'ensemble revenant aux actionnaires du groupe.

PILA

Solution de location-accession différée à la propriété, créée par CBo Territoria, permettant aux locataires d'accéder à terme à la propriété. Au bout de 6 ans de location, CBo Territoria s'engage à proposer au locataire, à un prix préférentiel, un logement de la gamme Pila.

Pipeline

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

Résultat des activités

Marges en Promotion + Loyers nets de charges immobilières - Frais de gestion nets +/- Résultats des activités annexes.

Résultat opérationnel

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.

Résultat net récurrent de la Foncière

Résultat net ne tenant pas compte des éléments non récurrents, tels que la variation de juste valeur et les résultats de cession d'actifs.

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.

Stock-Options

Correspond à des options de souscription d'actions, à un prix d'exercice défini.

Taux d'occupation financière :

Ratio entre le loyer de marché des surfaces louées et le loyer de la surface totale (= loyer réel des surfaces louées + loyer de marché des surfaces vacantes).

TFT – Tableau de Flux de Trésorerie :

Le tableau de flux de trésorerie explique la formation de la trésorerie et sa variation durant un exercice ou une période donnée.

03 INFORMATIONS SOCIALES, ENVIRONNEMENTALES ET SOCIETALES



En tant que **Foncière, Aménageur et Promoteur** de référence à La Réunion et **premier Bailleur Foncier Privé de surfaces agricoles**, CBo Territoria est un acteur majeur de l'économie Réunionnaise **engagé pour son territoire, avec une responsabilité territoriale forte**, qui se développe également sur Mayotte.

Maître d'ouvrage de logements, bureaux, centres commerciaux et autres actifs tertiaires, CBo Territoria tient compte de la responsabilité qu'elle a au titre de son rôle « d'Aménageur du territoire ». Un rôle qui doit prendre en considération de multiples composantes : économiques, environnementales, sociales et sociétales, tout en répondant aux contraintes financières de ses clients mais également aux usages de plus en plus mouvants.

La RSE est ainsi dans l'ADN de la Société par nature !

Les actions RSE du Groupe portent leurs fruits et aboutissent à des données concrètes, reconnues. En 2022, CBo Territoria est classée 38/371 au classement général du Gaïa-Index et 7/22 au classement sectoriel Immobilier. En outre, le Groupe a reçu le **prix « Coup de Cœur »** dans le cadre de la manifestation organisée par **le Medef Réunion** afin de récompenser les entreprises les plus vertueuses en matière de RSE.

CBo Territoria a décidé depuis 2021 de donner un nouvel élan à son action afin de se préparer aux grands enjeux Internationaux et Européens sur le plan du Climat, de l'Environnement et d'une vision de Long Terme de l'Economie. Pour cela, elle a défini une dynamique Vertueuse pour le Territoire et ses Parties prenantes en déclinant son rôle en tant qu'entreprise autour des 4 Enjeux suivants :

- Citoyenne Responsable
- Mobilisée pour l'environnement
- Efficace dans sa gestion énergétique
- Employeur Engagé

C'est autour de ces enjeux que le Groupe a structuré en 2022 son plan d'actions pour les prochaines années, nommé « **Impact Péi 2030** ».

***La RSE est ainsi dans
l'ADN de la Société
par nature !***

Table des matières

03 INFORMATIONS SOCIALES, ENVIRONNEMENTALES ET SOCIETALES.....	56
CROITRE DURABLEMENT DANS LE RESPECT DE L'ENVIRONNEMENT ET DE NOS PARTIES PRENANTES	59
TABLEAU DE BORD : ENJEUX ET INDICATEURS CLES DE PERFORMANCE.....	61
1 CITOYENNE ET RESPONSABLE DANS L'AMENAGEMENT DES QUARTIERS	65
1.1 CO-CONSTRUIRE AVEC NOS USAGERS	65
1.2 DE NOUVELLES FORMES URBAINES ET ARCHITECTURALES EN MILIEU TROPICAL	66
1.3 INVESTIR DANS LES LOISIRS ET LES ESPACES VERTS, LA CULTURE ET L'ESS	67
1.4 LA PREVENTION ET LA GESTION DES NUISANCES	70
1.5 L'ACCESSIBILITE ET L'ECOMOBILITE POUR TOUS	72
1.6 REPONDRE AUX SPECIFICITES DE L'ECONOMIE REUNIONNAISE ET AUX NOUVEAUX USAGES DE TRAVAIL	73
2 MOBILISEE POUR L'ENVIRONNEMENT, LA BIODIVERSITE ET L'ECONOMIE DES RESSOURCES	74
2.1 L'ENVIRONNEMENT NATUREL COMME CADRE DE PROJET	74
2.2 DES CHANTIERS PROPRES ET LA VALORISATION DES DECHETS	76
2.3 DES MATERIAUX LOCAUX ET DURABLES	77
2.4 UNE GESTION ECONOMIQUE DE L'EAU	78
2.5 AGIR POUR L'AUTONOMIE ALIMENTAIRE DE LA REUNION	79
3 EFFICACE DANS SA PERFORMANCE ENERGETIQUE.....	81
3.1 MESURER, PILOTER, AGIR, POUR DES BATIMENTS PERFORMANTS	81
3.2 INNOVANTE CONTRE LE RECHAUFFEMENT CLIMATIQUE	82
4 UN EMPLOYEUR ENGAGE POUR SES PARTIES PRENANTES.....	85
4.1 DE BONNES PRATIQUES DE GOUVERNANCE	85
4.2 UNE ENTREPRISE ATTRACTIVE, QUI INTERESSE ET PROTEGE SES SALARIES	86
4.3 UNE ENTREPRISE RESPONSABLE, CITOYENNE ET EGALITAIRE	90
4.4 AVEC LES ENTREPRISES REUNIONNAISES POUR L'EMPLOI	91

CROITRE DURABLEMENT DANS LE RESPECT DE L'ENVIRONNEMENT ET DE NOS PARTIES PRENANTES

En 2013, CBo Territoria avait réalisé un important travail de formalisation de sa stratégie de développement, pour y intégrer visiblement et durablement les notions et principes du développement durable qui ont encadré son action depuis.

En 2016, fort d'une accélération de certaines actions notamment liées à la maîtrise de l'énergie et de la reconnaissance de la politique RSE par le prix Gaïa-Index, la stratégie initiale a commencé à porter ses fruits et à aboutir à des données concrètes. Depuis son entrée en 2016 dans le Gaïa-Index, CBo Territoria reste dans le 1^{er} quart de sa catégorie (CA<150 M€, tous secteurs confondus) et en 2022 (sur base de l'exercice 2021) le Groupe est classé 7/22 au classement sectoriel au et 38/371 au classement général.



A partir de 2018, l'ordonnance 2017-1180 excluait CBo Territoria de l'obligation de publication, ses effectifs étant largement inférieurs à 500 salariés. Néanmoins, l'entreprise a décidé de maintenir un rapport Extra-financier et de continuer à concentrer ses actions les plus probantes et efficaces en termes de RSE.

En 2021, CBo Territoria décide de donner un nouveau cadre pour la mise en œuvre et le pilotage de ses actions en faveur des critères ESG et définit en 2022 sa Stratégie « Impact *Péi* 2030 » dans le sillon des enjeux Gouvernementaux et Internationaux que sont notamment :

- les 17 Objectifs du Développement Durable (ODD) dans le Plan 2030 de l'ONU ;
- les ambitions de l'Europe sur le Climat et en particulier les objectifs de la Taxonomie Européenne.

L'actualisation de la Stratégie RSE du Groupe, validée par le Conseil d'Administration, a été réalisée en 2022 de manière participative avec ses collaborateurs autour de plusieurs ateliers, dont les travaux ont été pilotés par un comité projet ad hoc. L'approche méthodologique pour définir la stratégie RSE s'est fondée sur les principes de la norme ISO 26000.

Les groupes de travail collaboratifs ont mené à l'identification de plusieurs actions autour des volets Environnement, Sociétal, Social et Gouvernance afin de répondre aux enjeux et objectifs exposés ci-dessous.

Impact *Péi* 2030 : la nouvelle ambition RSE du Groupe CBo Territoria



Protéger notre île !

Protéger notre environnement et sa biodiversité

Favoriser une démarche d'économie circulaire dans nos activités

Améliorer notre trajectoire carbone et notre efficacité énergétique

Être plus exigeant avec nos fournisseurs sur les critères ESG



Ensemble dans une entreprise conviviale, responsable et performante

Renforcer le Bien-être, le sens et la cohésion au travail

Améliorer le traitement de l'inclusion

Accompagner nos collaborateurs à l'évolution de nos métiers

Maintenir la répartition de la création de valeur de la Société par notre politique de rémunération attractive (plan d'intéressement, 13^{ème} mois...)



Travailler avec les potentiels humains de notre territoire

Construire le dialogue et accompagner les communautés locales, actrices de nos quartiers d'aménagement (associations des commerçants, associations sportives, culturelles et sociales...)

Favoriser l'installation de nouveaux agriculteurs pour une agriculture raisonnée et développer les circuits courts

Mécénat et soutien des activités économiques notamment auprès des acteurs de l'Economie Sociale et Solidaire (ESS)

Permettre une première expérience en entreprise : faire monter en compétences les acteurs locaux de demain (recrutement d'apprentis, stages...)



Une organisation résiliente avec les meilleures pratiques RSE

Renforcer la Gouvernance du Groupe dans sa dimension RSE :

- Au niveau des instances décisionnelles
- Au niveau des outils de pilotage

TABLEAU DE BORD : ENJEUX ET INDICATEURS CLES DE PERFORMANCE

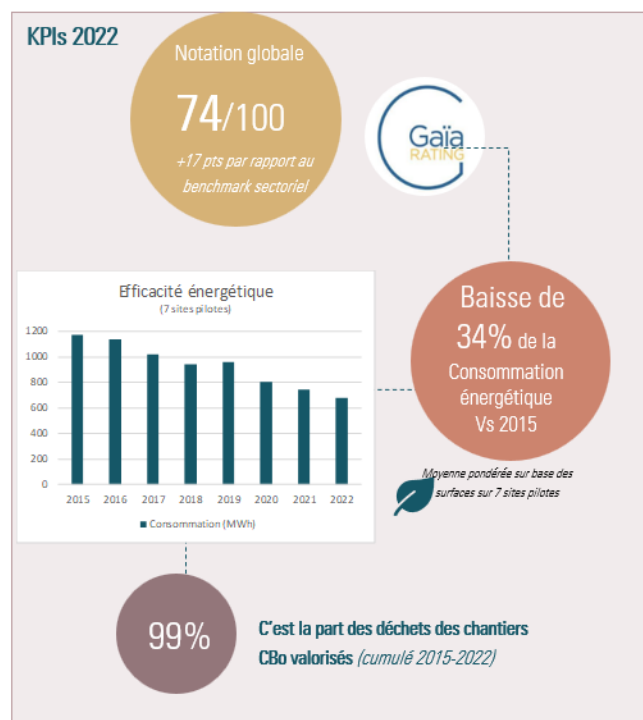
ENVIRONNEMENT : DES OBJECTIFS A PORTEE DE MAIN...

Depuis 2016, CBo Territoria a signé un partenariat avec TEEO pour la mise en œuvre d'un **système de management de l'énergie**. Les parties communes de ses actifs Tertiaires les plus énergivores ainsi que ses actifs d'exploitation dont le Siège, sont sous **monitoring** depuis cette date, ce qui a permis d'identifier la mise en place d'une stratégie de réduction de la consommation, et ainsi **répondre aux enjeux du Décret Tertiaire et de la Loi Climat**.

Dans ce cadre, un site pilote a été retenu (Bureaux « Lardy ») et a montré des résultats significatifs qui confirment le bien-fondé de la stratégie menée depuis 5 ans et justifient la généralisation de ces actions sur l'ensemble du Patrimoine et du Siège.

La climatisation est la principale source de consommation électrique des **immeubles tertiaires à La Réunion**. Réglages, changement des réseaux secondaires (vannes 3 voies en vannes 2 voies) et remplacement du groupe primaire général d'eau glacée ont donné des **résultats probants**.

Depuis 2013, CBo Territoria confie à Biotope une **mission de coordination environnementale sur l'ensemble de ses chantiers**, intégrant ainsi à ses marchés une notice environnementale avec pénalités, garantissant un suivi de chantier à pied d'œuvre et instaurant des bonnes pratiques de gestion des déchets comme le **tri 7 flux et la traçabilité de l'ensemble du type de déchets**, encadrées dorénavant par la réglementation.



FAITS MARQUANTS

Distinction « OR » au Gaïa Index

(campagne 2022 sur la performance ESG 2021). Une note globale de +17 pts par rapport au benchmark sectoriel et en progression de 27 pts par rapport à la notation CBo d'il y a deux ans.

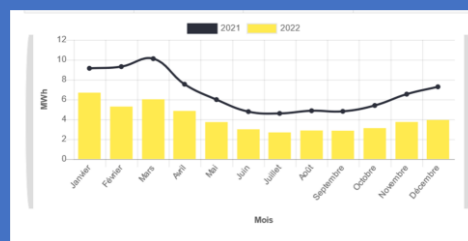


Focus consommation des Bureaux LARDY :

réduction de la consommation énergétique de 12% par rapport à 2021, soit une baisse de 62% par rapport à 2015, grâce au changement des réseaux secondaires en 2021 et au remplacement du groupe froid en 2022.

Focus consommation du Siège :

réduction de 39% de la consommation électrique par rapport à 2021 du fait du changement des vannes des réseaux secondaires et remplacement du groupe primaire.



Le dernier rapport transmis par notre partenaire d'audit Biotope confirme le maintien autour de **99% de valorisation**. A noter que l'essentiel des déchets des chantiers CBo sont des déchets inertes (déblais), qui peuvent être repris sur des parcelles agricoles ou à défaut vont à l'ISDND.

FAITS MARQUANTS

Installation en 2022 du 1^{er} entrepreneur dans le cadre de la convention signée en 2021 « **Ma Boutique à L'Essai** » avec Initiative Réunion. Dans ce contexte, CBo Territoria met à disposition des locaux aux entrepreneurs créateurs de commerces de proximité sélectionnés, à des conditions préférentielles afin de les accompagner dans le lancement de leur activité.



Signature d'une convention tripartite de 9 ans renouvelable entre CBo Territoria en qualité de Bailleur, un agriculteur et l'association ADESIR, afin de permettre la **réalisation d'un projet agricole à vocation d'intégration sociale ACI** (Ateliers et Chantiers d'Insertion) concernant des femmes des hauts de Sainte-Marie.

2021, premières opérations immobilières intégrant une **clause sociale d'insertion par l'activité** économique dans les marchés travaux. Les entreprises doivent s'engager à réserver des heures de travail pour l'exécution du marché à des personnes rencontrant des difficultés sociales ou professionnelles particulières. **Cela a débouché en 2022 au recrutement en CDI de deux personnes en situation d'insertion par une entreprise locale de gros-œuvre** qui était sur le marché travaux. Nous ambitionnons de généraliser cette clause pour nos futures opérations.

CBo Territoria en tant que Mécène du Fonds Réunion des Talents a organisé une **Résidence d'Artiste** sur Beauséjour durant quatre mois afin de faire entrer l'art dans la cité mais également dans l'entreprise et de le rendre plus accessible.

SOCIÉTAL : AU CŒUR DE NOS PRÉOCCUPATIONS DES OBJECTIFS À PORTEE DE MAIN...

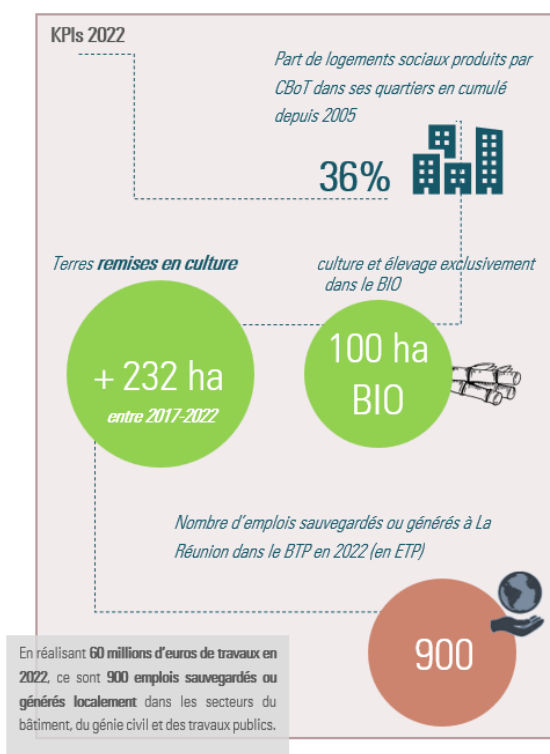
Depuis sa création, portée par une sensibilité forte de son Comité de Direction et de ses collaborateurs, CBo Territoria a eu à cœur de développer son activité en mettant la question de l'impact et l'apport sociétal de ses activités comme une priorité de ses aménagements.

En tant que Propriétaire Foncier important à l'échelle du territoire, CBo Territoria agit de manière responsable sur ses terres agricoles afin de renforcer l'autosuffisance alimentaire de l'île et d'assurer un niveau de revenu décent aux agriculteurs. De plus, le Groupe permet aux familles descendantes d'anciens ouvriers des usines sucrières de devenir propriétaire du foncier mis jadis à disposition sur lequel ils avaient construit leur « habitation ».

*Ces cessions foncières se font sur la base de 35 à 50€/m² (entre 3% et 15% de la valeur de marché) afin de leur permettre de devenir pleinement propriétaire. Elles peuvent ainsi investir dans la réhabilitation ou la reconstruction de leur maison pour un logement décent. CBoTerritoria travaille en partenariat avec le groupe Action Logement/SHLMR pour faire un diagnostic social préalable, définir l'espace occupé et accompagner les familles dans le montage de leur dossier « acquisition-amélioration » pour bénéficier des aides départementales. Ce sont en moyenne une quinzaine de dossiers ainsi traités par an. En 2022 ce sont **12 familles** qui ont pu ainsi devenir propriétaire de plein droit et ce sont plus d'une cinquantaine de dossiers en cours d'instruction principalement sur les communes de Saint-Paul et Saint-Leu.*

En tant qu'Aménageur responsable, CBo Territoria investit également de manière philanthropique dans ses quartiers en aidant à la réalisation de projets portés par les associations locales.

L'objectif ? Œuvrer pour le bien-vivre ensemble des Réunionnais, soutenir des actions associatives locales, créer des espaces de rencontre, attirer le développement économique, soutenir la cohésion sociale des habitants et ainsi offrir à ses occupants, rapidement, un équilibre social, économique et sociétal pour leur bien-être.



SOCIAL : UN EMPLOYEUR RESPONSABLE ET ENGAGE, TANT AUPRES DE SES COLLABORATEURS QUE DE SES PARTIES PRENANTES

Mettre la fonction Ressources Humaines au service des collaborateurs, une volonté forte de mettre l'Humain au cœur de la stratégie de développement de CBo Territoria.

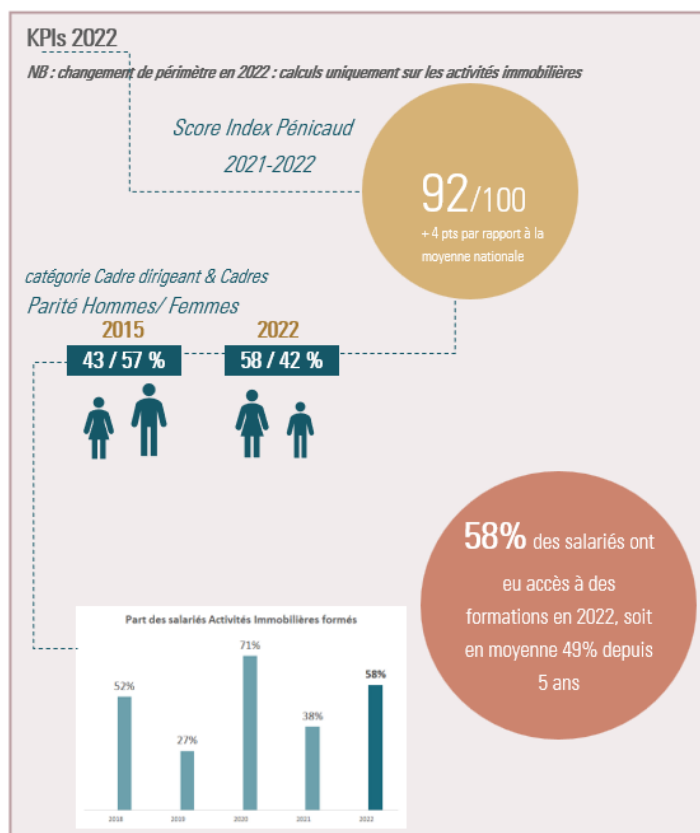
Entreprise à Taille Humaine, la gestion de l'activité intense de la Société repose sur une responsabilisation importante de ses collaborateurs, une autonomie de travail, un processus décisionnaire décentralisé et un mode de fonctionnement « Agile », notamment aidé par la mise en place du **Télétravail*** dans un territoire paralysé par les bouchons réguliers sur un réseau saturé sans réelle alternative en transports en commun (*Charte télétravail mise en place en 2021, à raison de 1 jour par semaine). Le télétravail a été facilité par la transformation digitale du Groupe opérée entre 2018 et 2022 avec notamment la **dématérialisation des documents et processus de gestion administrative**. Au niveau des Ressources Humaines, 100% des bulletins de paie sont dématérialisés ainsi que le process des congés payés permettant de fluidifier les démarches administratives pour le collaborateur et le manager. Par ailleurs, le Groupe renforce sa gestion de la performance avec **un plan de développement des compétences et une gestion personnalisée des carrières dans le cadre notamment des entretiens professionnels**.

CBo Territoria met également au centre de ses préoccupations le respect de l'équité

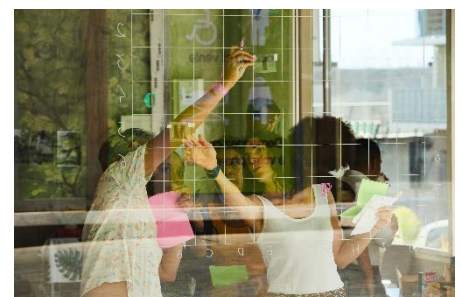
FAITS MARQUANTS

Mobilité interne : un comptable a pu accéder avec succès à un poste de commercial en immobilier résidentiel avec un accompagnement interne.

Achats responsables : pour la fourniture de petits équipements pour le Siège du groupe, mise en place d'un partenariat avec l'**entreprise adaptée** GP Entretien qui embauche des personnes en situation de handicap en favorisant leur insertion sociale et professionnelle.



Team building 2022



L'ENGAGEMENT SUR LES CRITERES ESG EST INSCRIT DEPUIS 2013 DANS LA STRATEGIE DU GROUPE.

A CE TITRE, CBo TERRITORIA ADOPTE UNE GOUVERNANCE DANS LES MEILLEURES PRATIQUES

13

réunions (Conseil d'Administration et Comités spécialisés)



Comité de direction constitué de 7 membres

Age moyen

Parité Femmes / Hommes

47 ans

57% de femmes



1 séminaire stratégique du CA une fois par an



50%

des administrateurs sont indépendants

*2022 : entrée au Conseil d'Administration d'un nouvel administrateur, membre de la fondation PALLADIO**

&...

1. Une charte éthique des contractants (respect des règles de sécurité, d'hygiène, des droits de l'Homme)
2. Une charte Chantier propre
3. Une Cartographie des Risques actualisée chaque année



** La Fondation Palladio a été créée en 2008, sous l'égide de la Fondation de France, autour de l'enjeu majeur du 21ème siècle qu'est la construction de la Ville et des lieux de vie. Elle mobilise et rassemble tous les secteurs et métiers concernés par la problématique immobilière et urbaine (aménagement, construction, énergie, transport, ...), les pouvoirs publics, le monde associatif, les chercheurs et médias.*

1 CITOYENNE ET RESPONSABLE DANS L'AMENAGEMENT DES QUARTIERS

La Réunion est un territoire aux espaces constructibles contraints par l'insularité, un relief abrupt, un climat tropical, des risques naturels et une nécessaire préservation des espaces naturels et agricoles. Parallèlement, les besoins en logement demeurent très importants, dans un contexte de forte croissance démographique ce qui génère des besoins en équipements publics de proximité et de commerces et services pour faire la ville.

C'est dans ce contexte que le groupe CBo Territoria a été amené à repenser l'espace et inventer des nouvelles formes urbaines et architecturales ; d'autant plus que CBo Territoria possède un patrimoine particulièrement bien situé (au Nord, à l'Ouest et au Sud de l'île) et bien desservi par les axes structurants de l'île, le tout dans un cadre de rareté foncière.

Dans son rôle d'aménageur, le propriétaire foncier CBo Territoria se voit comme un « passeur », acteur transitoire de la Ville qui rétrocède l'ensemble des espaces publics aux collectivités et les réseaux aux concessionnaires et cède les constructions ou parcelles à construire à des investisseurs, bailleurs ou propriétaires occupants, pour le bien-être et le « bien vivre ensemble » des nouveaux habitants, véritable finalité de tout projet urbain.

Mais CBo Territoria est aussi un investisseur engagé de long terme dans ses projets urbains qui conserve une partie du patrimoine bâti, notamment à vocation d'activités économiques et s'inscrit de facto « durablement dans ses projets ».

Il est donc indispensable, pour CBo Territoria de pérenniser sa démarche de développement durable au-delà de sa propre action, d'associer les parties prenantes très en amont, afin de s'assurer de la bonne traduction opérationnelle et d'usage, et de la gestion respectueuse des partis pris des décisions d'aménagement.

1.1 CO-CONSTRUIRE AVEC NOS USAGERS

L'Aménageur, producteur du cadre de vie, est un passeur de ville.

La réussite de quartiers durables, exige la mobilisation des habitants et le développement de modes de vie et de travail écocitoyens dans une vision long terme.

L'ampleur des aménagements réalisés par CBo Territoria exige un dialogue permanent avec les élus locaux. Il trouve toute sa place dans les procédures publiques de ZAC et les comités de suivi qui lient chaque opération de CBo Territoria à la commune et aux autres partenaires institutionnels concernés. Des comités de coordination de la ZAC de Beauséjour sont tenus régulièrement, avec les élus locaux, la CINOR, les autorités publiques, les associations, les commerçants...

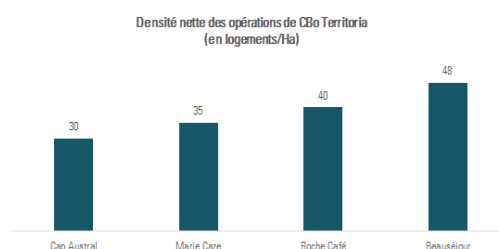
Les habitants sont associés à des ateliers pour réfléchir à des aménagements qui font sens et lien. Dans le cadre de ses actions pour l'éco-citoyenneté, CBo Territoria accompagne l'émergence de nouveaux comportements auprès des habitants et des acteurs économiques de ses quartiers en distribuant notamment à tous ses nouveaux occupants un guide de l'éco-résident.

1.2 DE NOUVELLES FORMES URBAINES ET ARCHITECTURALES EN MILIEU TROPICAL



CBo Territoria, premier aménageur et constructeur privé réunionnais, s'éloigne de la réponse traditionnelle de la maison individuelle.

L'entreprise a inventé un modèle de compacité tropicale, avec des espaces de respiration (espaces verts et autres lieux publics), en limitant l'étalement urbain (respect des objectifs du SAR) et en conservant les qualités de l'habitat traditionnel réunionnais tout en offrant une panoplie de produits logements très diversifiés (social, accession à la propriété et investissement locatif) et « sans marqueur social ». CBo Territoria s'est d'ailleurs engagé dans un contrat cadre avec l'un des principaux bailleurs sociaux de l'île, la SHLMR (maintenant intégrée au groupe Action Logement) pour réaliser **des logements locatifs sociaux et des logements intermédiaires de qualité et sans « marqueur social »**.



surface de l'opération d'aménagement, hors voiries, espaces et équipements publics.



Les Damiers, LLI à Saint-Paul



Hibiscus, PLS à Sainte-Marie



Les Timizes, LLS à Saint-Paul

Les quartiers résidentiels conçus par CBo Territoria affirment leur mixité sociale et intergénérationnelle, pour proposer à chacun, un parcours résidentiel tout au long de sa vie et à l'échelle du quartier.

Ce nouveau modèle urbain que l'on peut qualifier de « ville du ¼ d'heure » permet d'économiser la ressource foncière agricole, les espaces naturels et limiter l'impact environnemental des quartiers (moins de réseaux, moins de mitage, moins de déplacements...), tout en répondant aux objectifs de mixité fonctionnelle et sociale portés par CBo Territoria.

Le Groupe mène en continu des réflexions sur de nouvelles formes urbaines et architecturales en milieu tropical, avec une vraie différenciation territoriale. Pour mener à bien ces réflexions, le Groupe a organisé à plusieurs occasions des concours d'architecte sur des projets emblématiques comme « les portes de Beauséjour » ou « la centralité urbaine » avec une volonté d'innovation et d'usage des matériaux locaux.



La ville de Beauséjour, projet immobilier emblématique de ce nouveau modèle urbain, fait l'objet de deux ouvrages réalisés par Dominique Gauzin-Müller, Architecte internationale spécialiste de l'architecture écoresponsable, dont le premier édité aux éditions EYROLLES sur le « Défi de Beauséjour » fait référence au modèle de ville durable et frugale en milieu tropical et Beauséjour sert de support de colloques sur la ville de demain.

Pour CBo Territoria, acteur de référence dans l'immobilier à La Réunion, l'enjeu est ainsi de construire ou de rénover en répondant aux besoins actuels tout en anticipant des besoins émergents. Son objectif est de proposer des locaux et logements agréables et durables, répondant à des critères de fonctionnalité, en adéquation avec une demande diversifiée et en s'adaptant aux évolutions des usages dans des quartiers offrant le maximum de services aux habitants de façon à réduire drastiquement les déplacements (« ville du ¼ heure »).

1.3 INVESTIR DANS LES LOISIRS ET LES ESPACES VERTS, LA CULTURE ET L'ESS



Créer des espaces tenant compte de l'ensemble des usages et des habitudes de vie des Réunionnais, c'est la marque de fabrique de CBo Territoria. Sa maîtrise foncière lui permet dans le cadre de développement de projets urbains d'aller au-delà des simples aménagements publics de voirie en s'attachant à développer des offres de services dans le sport, les loisirs et le contact avec la nature. C'est la superposition des trames bleues

(circuit de l'eau) et des trames vertes (paysage) qui permet de créer en plein cœur de Beauséjour des coulées vertes et un parc urbain véritable poumon vert et espace de promenades et de contact direct avec la nature pour les habitants.

A titre d'exemple, l'entreprise a également aménagé autour du Golf du Bassin Bleu, situé dans l'Ouest, des sentiers de randonnée pédestre et VTT dont un circuit vedette de 6 km qui offre des vues à la fois

sur la Route des Tamarins et ses spectaculaires ouvrages d'art, la savane environnante, les trois bassins d'eau ou encore le Moulin Kader, vestige d'une activité locale de tressage du choka en corde.

En décembre 2021, le Groupe signe un bail avec une association sportive de Padel, pour créer au sein du quartier d'Affaires de La Mare, à Sainte-Marie, un espace de loisirs et permettre aux nombreux salariés du site de bénéficier d'un accès à des activités sportives dans leur environnement de travail.

CBo Territoria a le souci également de développer de cette offre au profit des populations locales. A titre d'exemple, elle veille à une accessibilité privilégiée au Golf du Bassin Bleu ou au complexe sportif de Beauséjour aux populations avoisinantes (accès gratuit pour les scolaires des établissements proches, tarifs préférentiels pour les jeunes et les riverains).

En 2015, le Groupe a repris l'exploitation et réhabilité le Jardin d'Eden créé en 1995 pour préserver cette zone humide lagunaire tout en y développant une offre de loisirs et événementielle au cœur de la station balnéaire de l'Ouest et permettre la découverte de nombreuses espèces endémiques dont « l'endormi » espèce protégée de caméléon.



Depuis 2016, sur Beauséjour, en partenariat avec l'association ADESIR, ont été livrés des « jardins familiaux » pour les résidents permettant à 20 familles (10 familles issues du parc locatif privés de CBo Territoria et 10 issues du parc locatif social de la SHLMR) de cultiver et de récolter les fruits et légumes provenant de ce mode de culture totalement BIO.

L'association ADESIR qui gère un second « jardin partagé », distribue gracieusement aux habitants de Beauséjour une partie de sa récolte.

Le secteur de l'Economie Sociale et Solidaire (ESS) représente une composante à part entière de la vie économique et sociale de La Réunion et contribue fortement à son développement et à l'équilibre de la vie des quartiers.

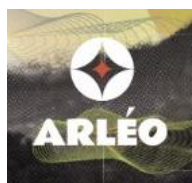
Enfin, depuis 2019, l'entreprise participe à l'offre locale de formation, en partenariat avec l'ESIROI. Elle met à disposition ses équipes, qui peuvent intervenir, à la demande des enseignants, pour partager leurs connaissances et savoir-faire en matière d'aménagement et de construction.

Par ailleurs, en faveur de l'art et des associations, 2022 aura encore été une année engagée !



CBo Territoria Mécène du Fonds « REUNION DES TALENTS » pour la promotion de l'excellence réunionnaise et le rayonnement de l'île à travers l'art.

En 2022, afin de promouvoir l'art et de le rendre accessible au plus grand nombre, le festival gratuit **Arléo** (qui a mobilisé une trentaine d'artistes locaux) a été organisé dans « les Hauts » de La Réunion à Hell-Bourg, emblématique village authentique de La Réunion.



C'est également l'organisation avec le fonds des Talents et la Direction des Affaires Culturelles d'une **Résidence d'Artiste** dans des locaux commerciaux sur le centre-ville de Beauséjour durant quatre mois avec l'artiste plasticienne Tatiana Patchama qui a permis de belles rencontres avec les habitants.



« L'objectif de ce projet était de faire entrer l'art dans la cité mais également dans l'entreprise et de le rendre plus accessible à ces publics.

Un local ayant pignon sur rue à Beauséjour a été mis à disposition pour que l'artiste puisse rencontrer des résidents de Beauséjour de tout horizon et de tous âges, des personnes ayant travaillé sur le projet d'aménagement de cette ville « grandeur nature » (paysagistes, jardiniers, ...) ainsi que les collaborateurs de CBo Territoria dans le cadre d'un team building.

Ces échanges avec l'artiste ont renforcé la cohésion sociale et ont permis de célébrer différemment le « vivre et faire ensemble » pour les résidents et les collaborateurs. De même, ces interactions ont nourri la créativité de l'artiste avec notamment l'aboutissement d'un travail de cartographie de La Réunion et la création de planches artistiques au travers d'une approche sensible et sensorielle de cette ville nouvelle qu'est Beauséjour, projet emblématique de notre groupe. »

Catherine Galatoire, Directrice Commerciale, Marketing et Communication de CBo Territoria.



Dans une démarche philanthropique, CBo Territoria soutient également l'action et le déploiement de l'ESS dans ses aménagements, pour assurer une mixité sociale et économique dans le développement de ses quartiers.

Début 2019, CBo Territoria a mis à disposition de l'association ADESIR une partie des locaux éphémères de Beauséjour pour des animations à destination des jeunes et des personnes âgées du quartier : atelier informatique, aide aux devoirs, ateliers de couture, etc.,

CBo Territoria s'engage dans la lutte contre le harcèlement scolaire. Ainsi, depuis septembre 2020, le Groupe met à disposition la Case Démété, ce qui permet à Beauséjour d'accueillir via l'association ADESIR le premier centre pilote RELIER sur le territoire, dispositif d'aide aux enfants victimes de harcèlement scolaire. Y sont organisées chaque mercredi des rencontres entre enfants harcelés, les familles et des éducateurs. Cette action est menée avec les collèges de Sainte-Marie et s'étend progressivement aux autres communes de la Réunion.



1.4 LA PREVENTION ET LA GESTION DES NUISANCES

La Réunion est un territoire sujet à d'importants risques naturels (cyclones, inondations...) qui pourraient être un obstacle à certains partis pris d'aménagement et de construction. Ces derniers peuvent également être influencés par la prévention et la gestion de certaines pollutions et nuisances (bruits, odeurs, impacts visuels...).

CBo Territoria fait de ces contraintes un atout, en cherchant à aller au-delà des limites imposées par la réglementation, et propose de nouvelles formes d'aménagement et de construction.

Ainsi, quand la réglementation le permet, les ouvrages de rétention d'eau pluviale regroupent plusieurs fonctions : rétention / infiltration, traitement paysager, accompagnement de promenades, espaces de jeux de plein air, practice de golf. Certains bassins de rétention (Marie-Caze à Saint-Paul) sont même réalisés en chips de pneus.

La question des nuisances sonores fait l'objet d'un traitement particulier, dans un contexte tropical où les habitants vivent le plus souvent fenêtres ouvertes, complexifiant l'isolation phonique du bâti.

Par ailleurs, au travers du respect des normes en vigueur dont la conformité est garantie par des Bureaux de Contrôle, mais également via la recherche d'une bonne qualité environnementale dans les aménagements et constructions, **CBo Territoria livre des environnements sains et sécurisés :**

Lutte contre les nuisances sonores

- A Cap Austral, réalisation d'un mur anti-bruit le long de la déviation alors que les seuils réglementaires n'étaient pas atteints.
- A Marie Caze, préservation des arbres existants (Tamarins) pour atténuer le bruit ambiant.
- A Beauséjour, déplacement du tobogan acier de la centralité vers l'amont de la coulée verte.

-
- *Pas de risques liés à l'amiante ou aux revêtements au plomb, les immeubles étant récents ;*
 - *Traitement des anciens sites industriels sucriers, dépollution des sols et amiante réalisés entre 2005 et 2010.*
-

1.5 L'ACCESSIBILITE ET L'ECOMOBILITE POUR TOUS

Les Réunionnais se déplacent majoritairement en voiture, dans une île où l'offre en transports publics reste insuffisante (desserte et fréquence), où les dénivelés découragent l'usage quotidien du vélo, même électrique et où la qualité souvent dégradée des trottoirs n'incite pas à la marche à pied.

CBo Territoria fait de l'écomobilité une signature de ses opérations d'aménagement, marquées par l'intégration des transports en commun et le développement des mobilités douces. Tous les nouveaux quartiers permettent des déplacements piétons et vélos appropriés pour diminuer la dépendance à la voiture et ainsi réduire la consommation énergétique. De plus, CBo Territoria travaille en amont avec les collectivités pour anticiper la bonne desserte en transports collectifs. C'est le cas notamment sur Beauséjour où le Groupe a cédé gracieusement à la collectivité l'emprise du foncier pour la création du TCSP sur 2 km reliant par bus Beauséjour au littoral via le quartier d'affaires de La Mare.

Sur la plupart des opérations de construction réalisées par CBo Territoria, les logements sont situés à moins de 500 m d'un arrêt de bus.

En interne, CBo Territoria permet à ses salariés de pouvoir bénéficier des espaces nomades du coworking de Savanna et de Grands bois, situés dans l'Ouest et le Sud, les exonérant de venir jusqu'au Siège à Sainte-Marie et limitant des déplacements inutiles. De plus, depuis 2021 le Groupe dispose d'une Charte Télétravail, accordant 1 jour de télétravail par semaine à ses salariés et à renforcer en conséquence les moyens mis à disposition de ses collaborateurs pour un travail à distance dans les meilleures conditions.

Enfin, l'entreprise s'engage à fournir des quartiers et des constructions raccordables à la fibre optique : elle a signé en 2013 un contrat cadre avec l'entreprise locale ZEOP pour un déploiement durable du très haut débit via la fibre optique sur les opérations d'immobilier professionnel et résidentiel du Groupe, en cours et à venir, cela a été complété par une convention avec Orange sur le site du Portail à Saint-Leu et de Grands Bois à Saint-Pierre.

1.6 REPONDRE AUX SPECIFICITES DE L'ECONOMIE REUNIONNAISE ET AUX NOUVEAUX USAGES DE TRAVAIL

Dans son activité Tertiaire, l'objectif de CBo Territoria est de construire une offre adaptable à tous types d'entreprises (de la PME à la TPE de moins de 10 salariés qui représentent 80% des entreprises locales) et d'offrir des locaux à vocation de bureaux de tailles et d'usages variés. Cette **flexibilité** permet ainsi à l'entreprise de proposer des projets « à la carte » afin de répondre à des besoins de plus en plus évolutifs, qui plus est, bouleversés par la crise Covid 19.

CBo Territoria développe depuis 2016 une **offre de coworking via son réseau LIZINE** aux points économiques stratégiques de l'île pour répondre aux besoins de flexibilité des entreprises et des auto-entrepreneurs. Ce sont ainsi près de 3 000 m² de bureaux en coworking disponibles sur des baux de courtes durées ou pour des travailleurs nomades, disposant de toutes les commodités (Wifi, espaces détente, cafétéria, ...).

Le premier site a été développé en 2016 sur son site historique de La Mare pour 880 m².

Ce nouveau concept a été décliné ensuite en 2017 dans le quartier d'affaires de Savanna sur 530 m² et sur 900 m² sur le site industriel historique de Grands Bois en janvier 2019.

Fin 2019, dans le cadre du réaménagement du Show-Room de Sorepro sur le site de La Mare, 560 m² ont été libérés pour l'installation d'un site d'accompagnement, véritable pouponnière à Start Up. Ce **HUB de l'innovation** intègre un espace de restauration, des espaces de travail ainsi qu'un auditorium pouvant accueillir plus de 120 personnes.

En 2022, le réseau LIZINE, y compris le HUB, a organisé 115 événements, dont des permanences d'experts, *jobdating*, événements privés et événements communautaires favorisant le networking.



2 MOBILISÉE POUR L'ENVIRONNEMENT, LA BIODIVERSITÉ ET L'ÉCONOMIE DES RESSOURCES

La zone des Mascareignes a été identifiée comme l'un des 25 points chauds mondiaux de la biodiversité. Ils caractérisent des zones géographiques contenant au moins 1 500 espèces endémiques (espèces qui n'existent nulle part ailleurs) et qui ont déjà perdu au moins 70 % des espèces présentes dans leur état originel.

La conservation, voire la restauration de la biodiversité réunionnaise et la lutte contre les espèces exotiques envahissantes (EEE) sont donc des enjeux d'importance planétaire !

CBo Territoria, détient plus de 400 ha dans les hauts de Sainte-Marie au cœur du Parc National de La Réunion, inscrit au Patrimoine mondial de l'UNESCO. Des partenariats sont en cours de discussion avec le Parc National pour envisager des mesures à la fois de protection, mais également de découverte de ces espaces sauvages. Un bilan carbone de l'impact de ces forêts sur l'absorption de CO² est programmée en 2023.

0 produit phytosanitaire ou pesticide dans la gestion des parties communes du patrimoine immobilier de CBo Territoria.

En 2016, CBo participait au financement de la thèse de Benoît Gineste portant sur l'étude de la biologie et de la vulnérabilité au développement anthropique des oiseaux marins nocturnes à La Réunion.

2.1 L'ENVIRONNEMENT NATUREL COMME CADRE DE PROJET

CBo Territoria fait de la géographie du site, des paysages et de la trame végétale existante sur le site et dans son environnement naturel, la base de la conception de ses aménagements. Il s'agit de reconstituer les continuités indispensables aux écosystèmes (circulation de la faune notamment). Cette « trame verte » passe par les coulées vertes qui superposent la trame bleue (gestion de l'eau) et de la trame verte (végétalisation), les jardins partagés, les cœurs d'îlots végétalisés, les pieds d'immeubles et les préservations d'arbres d'origine. Cette éco-conception est le fruit d'un travail collaboratif entre plusieurs BET spécialisés (Teckhne, LD Austral et Leu Réunion).

Taux de plantes indigènes et endémiques dans les plantations de nos ZAC :

- *Beauséjour : 100 % pour les arbres ; 80 % pour les arbustes et 50 % pour les couvre-sols ;*
 - *Cap Austral : 85 % des arbres, arbustes et palmiers sont des espèces indigènes ou endémiques ;*
 - *Roche Café : plantes 100 % endémiques ;*
 - *Marie Caze : 90 % endémiques avec préservation de 30 Tamarins d'origine ;*
 - *Portail : 30 à 70 % d'arbres et arbustes endémiques.*
-

Les aménagements paysagers traités sous forme de coulées vertes dans les opérations d'aménagement jouent un rôle de corridor écologique, favorisant soit le maintien de la biodiversité soit son développement. Quand la réglementation le permet, des espaces de pleine terre sont préservés en cœur d'îlot pour permettre le développement de végétaux de haute tige.

CBo Territoria a signé avec l'écologue Michel Reynaud un contrat de maintenance préventive et d'entretien avec un cahier des charges stricte afin de préserver les jardins et la coulée verte de Beauséjour qui ont fait l'objet d'une sélection méticuleuse d'espèces endémiques et indigènes de La Réunion.

De plus, CBo Territoria a signé un contrat cadre de coordination environnementale avec BIOTOPE en vigueur depuis 2013 qui s'applique sur toutes ses opérations d'aménagement et de construction ; il comprend notamment un diagnostic initial du terrain, dont un repérage de la faune et de la flore à protéger par des experts naturalistes.

Pour assurer à long terme la pérennité de ces espaces, CBo Territoria se fixe comme objectif de privilégier la plantation d'espèces endémiques et indigènes en s'appuyant sur les préconisations du paysagiste : bien adaptées au climat, faciles à entretenir, elles n'alourdissent pas les coûts d'entretien et permettent à terme une gestion différenciée des espaces par les collectivités, bailleurs et copropriétaires (limitation des engrais, pesticides, apports d'eau...).

En 2019, Beauséjour a fait l'objet d'un bilan écologique d'étape réalisé par l'écologue Michel Reynaud, dont une synthèse a été publiée par la Srepn.

Ce travail a permis de faire un diagnostic complet et de proposer des améliorations sur la nature des espèces, leur adaptation et leur avenir.

Par ailleurs, à La Réunion, retenir les eaux pluviales et favoriser leur infiltration à la parcelle est indispensable, pour éviter qu'elles n'engorgent les réseaux ou provoquent des inondations.

CBo Territoria fait de la gestion naturelle des eaux pluviales et des milieux humides une signature de ses aménagements, ce qui se traduit par de grandes surfaces d'espaces verts boisés.

Dans les quartiers aménagés par CBo, les **espaces verts et naturels** représentent en moyenne

27 m² / habitant

L'objectif de l'aménagement en phase conception est de limiter l'artificialisation des sols en les maintenant perméables mais praticables pour leur usage.

Par exemple, la conception des équipements hydrauliques permet de rejeter 90 % des volumes d'eaux pluviales de la zone à l'état naturel à Marie Caze Saint-Paul.

Dans le quartier de Beauséjour, une large surface reste perméable (coulée verte, practice de golf, etc.) et sous la partie centrale, la plus imperméable, se trouve une cuve de récupération des eaux de pluie, qui sont rejetées progressivement dans la coulée verte.

La Réunion étant classée zone contaminée aux termites et organismes xylophages, les bâtiments sont systématiquement traités par un traitement anti-termites. **CBo Territoria veille continuellement à l'entretien des espaces verts et à sa mise en valeur** afin de limiter aussi la prolifération des moustiques, vecteurs de maladies virales comme la Dengue ou le Chikungunya en période des pluies.

La trame viaire et la conception des réseaux sont à la base d'un aménagement dit durable. C'est pourquoi CBo Territoria veille à ce que les voiries et réseaux relient le quartier à son environnement, en termes de déplacements (voitures, transports en commun, liaisons douces), d'adduction d'eau, de fournitures d'énergie, le tout sans compromettre les continuités écologiques.

2.2 DES CHANTIERS PROPRES ET LA VALORISATION DES DECHETS

Les forts dénivelés des terrains engendrent des déblais difficiles à gérer (quantités importantes et insuffisance des centres d'enfouissement). Pour CBo Territoria, il s'agit d'un véritable enjeu environnemental local. L'entreprise veille à les utiliser comme matière première quand cela est possible et pertinent (remblais sur place ou pour d'autres chantiers) et à assurer une traçabilité des déblais qui pourraient devenir des déchets inertes. Il s'agit de concourir à l'objectif du schéma départemental des carrières, de valorisation des produits ou matériaux (et/ou déchets) générés par l'activité du BTP de l'île de La Réunion.

100% des

chantiers d'aménagement et de construction de CBo Territoria à La Réunion ont fait l'objet d'une coordination environnementale et bénéficient d'une charte chantier propre.

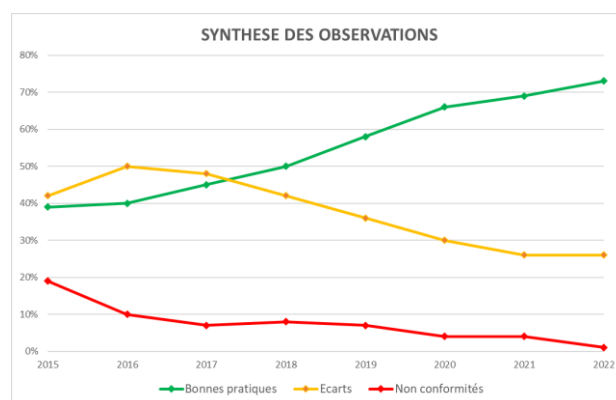
D'autre part, la phase de chantier exige une vigilance particulière et un partenariat avec les entreprises. Il s'agit de limiter les impacts environnementaux des chantiers : pollutions du sol, des eaux et de l'air, nuisances sonores, gestion des déchets, poussières, sécurité liée au trafic des engins, impacts sur la flore et la faune existante.

C'est pourquoi, l'ensemble des chantiers bénéficie d'une coordination environnementale, même lorsque le projet n'est pas soumis à obligation réglementaire.

Pour cela, **CBo Territoria s'est engagée dans une démarche « chantier propre »**, dont l'objectif est de couvrir l'ensemble des chantiers pilotés par l'entreprise. CBo Territoria a signé un accord cadre de coordination environnementale, en vigueur depuis 2013, qui doit en particulier veiller au respect de la charte chantier propre, par un accompagnement des entreprises, un contrôle des chantiers et la mise en place de pénalités financières en cas de non-respect de la charte.

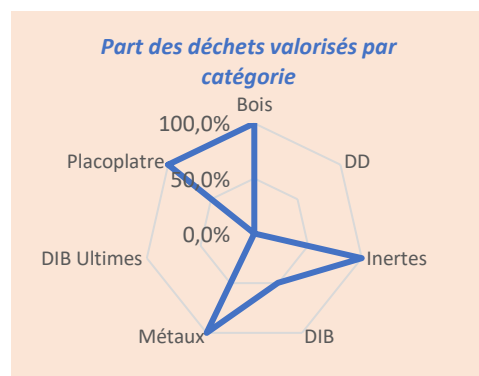


Le reporting Environnemental annuel réalisé par Biotope révèle dans 73% des cas de bonnes pratiques (+4 pts par rapport à N-1), dans 26% des cas des écarts par rapport à ce qui était demandé (iso N-1) et dans 1 % des cas des constats de non-conformité (- 4 pts). Ces résultats, en hausse par rapport à 2015, démontrent une meilleure prise de conscience des enjeux environnementaux sur les chantiers par CBo Territoria et ses parties prenantes.





Concernant la valorisation des déchets, le dernier rapport transmis par Biotope confirme le maintien autour de 99% de valorisation. A noter que l'essentiel des déchets de chantier sont des déchets inertes. On note depuis 2015 une meilleure prise en compte par les entreprises en charge de leur évacuation de l'importance du suivi des déblais (transmission quasi systématique des conventions de dépôts ou des bons d'évacuation).



Au niveau de son Siège, CBo Territoria a mis en place plusieurs initiatives pour réduire la production de déchets (impression recto-verso), les réutiliser (don des ordinateurs obsolètes à Emmaüs) et les valoriser (recyclage des cartouches d'encre et des capsules de café, tri des déchets du Siège en tout genre, comme les piles, le papier, les emballages plastiques...).

2.3 DES MATERIAUX LOCAUX ET DURABLES

CBo Territoria, premier constructeur privé de l'île de La Réunion, fait de la question des matériaux un enjeu particulier.

CBo Territoria est un acteur final de la filière industrie du BTP structurée à La Réunion en ayant recours aux matériaux les plus communément produits localement, notamment le béton prêt à l'emploi, le profilage des éléments de toiture, la menuiserie acier ou aluminium.

Mais La Réunion étant un territoire insulaire, les chantiers de construction exigent d'importantes importations de matériaux.

Chercher à concilier toutes ces exigences : (1) origine locale dans la mesure du possible, (2) tout en préservant l'écosystème, (3) avoir un faible impact environnemental et sanitaire, mais aussi (4) trouver des matériaux faciles d'entretien, faisant l'objet de contrats de maintenance

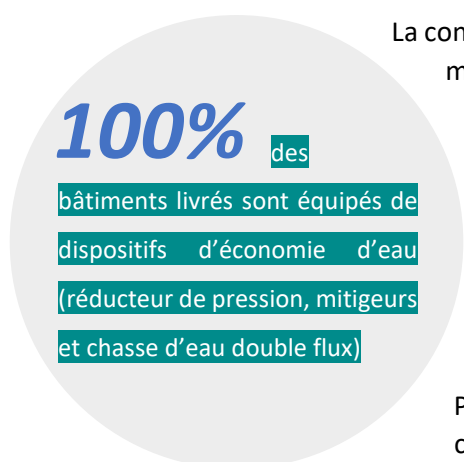
pour assurer leur durabilité et leur pérennité, est **un objectif constant de l'entreprise mais complexe sur un territoire insulaire comme celui de La Réunion.**

Le choix de **matériaux durables et à faible impact environnemental.**
Un Enjeu important pour CBo Territoria !

Cet objectif passe notamment par des travaux de recherche, des tests sur de nouveaux matériaux... à l'image de la Case Démété à Beauséjour, de l'utilisation de palettes usagées reconditionnées pour le mobilier des espaces du coworking de la Ressourcerie ADRIE, ou encore de dalles de basalte pour les revêtements des sols extérieurs et de galets pour les bancs dans l'espace public de Beauséjour.

Néanmoins l'utilisation de tels matériaux reste aujourd'hui marginale.

2.4 UNE GESTION ECONOMIQUE DE L'EAU



La consommation en eau est très importante à La Réunion, environ 180 m³/habitant/an contre 55 m³ en Métropole, avec cependant des disparités fortes puisque la moyenne de la Corse est de 145 m³.

L'économiser est un enjeu primordial pour l'environnement.

La potabilisation de l'eau est coûteuse (en énergie et financièrement) et son traitement une fois usée, nécessite réseaux et stations d'assainissement, énergivores et productrices de déchets.

Pour CBo Territoria, dans son métier d'aménageur et de constructeur, l'eau constitue un axe prioritaire d'engagement, par des bâtiments économes en eau pour les familles et par des aménagements qui apportent des réseaux de qualité. Il s'agit pour CBo Territoria de réduire l'impact environnemental de ses quartiers et de remplir sa vocation sociale en limitant les charges.

Pour l'entretien de ses espaces verts, CBo Territoria cherche constamment à recentrer l'arrosage là où il est vraiment nécessaire (plantes en croissance, plantes les plus exigeantes en eau) en plus d'un réglage optimisé de ses systèmes d'arrosage automatique grâce à un monitoring.

Sur le Golf du Bassin Bleu (60 ha), la consommation d'eau en moyenne annuelle pour les surfaces irriguées est de 210 000 m³. Le golf fait l'objet d'une gestion rigoureuse de sa consommation en eau : il est doté d'une station météo de toute dernière génération permettant un pilotage très précis de la consommation, avec des calculs quotidiens d'ETP (Evapo Transpiration Potentielle) permettant une consommation au plus juste. En outre, le golf va plus loin dans sa démarche environnementale en bloquant sur 90 % du parcours l'ETP à 3 mm, même si les besoins des zones en eau sont plus importants. Enfin, les nouveaux systèmes d'arrosage et le changement des semences ont permis d'importantes économies d'eau depuis 2015.

Dès que possible, CBo Territoria recourt à de l'eau non traitée pour l'arrosage des espaces verts.

Sur Beauséjour, l'eau utilisée pour l'arrosage des espaces verts est issue d'un forage agricole

2.5 AGIR POUR L'AUTONOMIE ALIMENTAIRE DE LA RÉUNION

Une nouvelle dynamique agricole impulsée par CBo Territoria : remise en culture et diversification pour assurer un revenu décent aux agriculteurs et renforcer l'autonomie alimentaire de La Réunion !

Pour rappel, 2021 est l'aboutissement d'un travail de longue haleine, mené en étroite collaboration avec un expert agricole, la SAFER et le monde agricole réunionnais dans l'objectif de remise en culture de terres laissées en friches pour des raisons d'inadaptation des productions à la nature des sols et de favoriser la diversification agricole. CBo Territoria sécurise cet objectif par la reprise progressive depuis 2018 en gestion directe des baux agricoles gérés initialement par la SAFER.

2021 avait été marquée par l'installation de 9 agriculteurs sur 30 ha de foncier CBo Territoria situés dans la zone « Bernica » à Saint-Paul, jusqu'ici non exploités faute de raccordement aux réseaux d'irrigation. **Il s'agit d'une remise en culture portant ainsi au total à 100 ha les terres agricoles du Groupe louées pour des exploitations exclusivement dans le Bio.** Ces dernières allant du fruitier à l'apiculture en passant par les plantes à parfums aromatiques médicinales, les légumes « lontan » (manioc, zantac) et l'élevage de la race historique bœuf « MOKA » introduite au 18^{ème} siècle sur l'île, dont il reste très peu d'éleveurs sur le territoire.



Les produits arriveront sur le marché progressivement à partir de 2023 pour le maraichage et 2027 pour les vergers. Les travaux engagés ont pris en compte la sauvegarde et la réhabilitation des chemins muletiers réalisés par les premiers colons au 17^{ème} siècle.

D'importants travaux d'aménagement de la zone ont été lancés au deuxième trimestre 2021 sur la zone agricole, dite « Antenne 4 », dont CBo Territoria est propriétaire de 640 ha. Il s'agit notamment de travaux concernant la gestion des eaux pluviales de façon à **limiter les risques d'érosion des sols sachant que ce foncier surplombe le plus grand lagon de La Réunion.** Cette opération est financée grâce à la mise en place du GIEE du Piton de l'Hermitage sous l'impulsion de CBo Territoria par les fonds FEADER et du Département à hauteur de 90% et 10% par CBo Territoria.



Sur la plaine de Savanna à Saint-Paul, la plus grande exploitation de cannes à sucre du groupe (140 ha) abandonnée par l'ancien fermier a fait l'objet d'une procédure longue pour obtenir la résiliation du bail. Elle est en cours de remise en état sur une période de 3 ans avec le soutien des experts d'ERCANE et l'accompagnement de CBoT.

Ainsi, fort de ce travail de proximité, mené dans le respect de l'environnement et de l'héritage réunionnais, la quote-part des terres agricoles de CBo Territoria en exploitation sur le secteur d'Antenne 4 et Bernica s'élève à 78% (+ 7 pts par rapport à 2021) contre 41% en 2014, avec un objectif du Groupe d'atteindre les 100% en 2026 ou le ZERO friche.

2022 a été marqué par la concrétisation d'un projet agricole à vocation d'intégration sociale « ACI Terre et Partage » (Ateliers et Chantiers d'Insertion Terre et Partage). Une convention tripartite de 9 ans renouvelable entre CBo Territoria en qualité de Bailleur, un agriculteur exploitant en qualité de Preneur qui délègue à une vingtaine de femmes accompagnées par l'association ADESIR l'exploitation en maraîchage du site. Les productions agricoles (sur un lot de 1.5 ha) restent la propriété de ses membres, pour usage personnel et non commercial.



3 EFFICACE DANS SA PERFORMANCE ENERGETIQUE

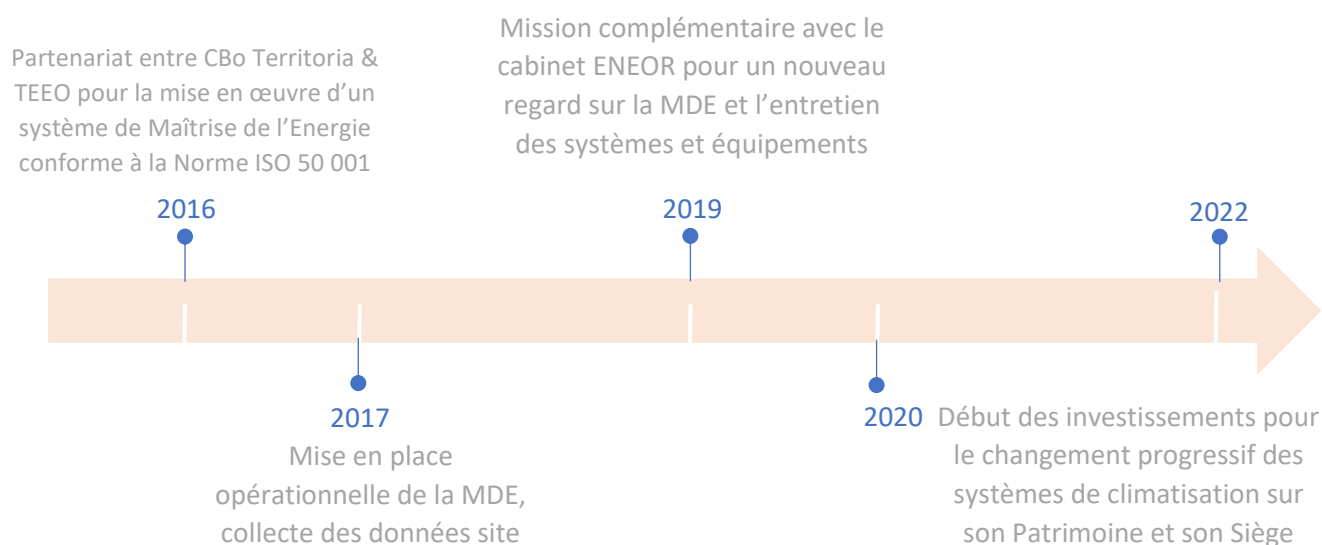
Sans obligation réglementaire (RTAADOM 2016 limitée au logement), CBo Territoria a souhaité suivre la consommation de son patrimoine tertiaire pour se donner des objectifs chiffrés et des seuils de consommations énergétiques à ne pas dépasser dans ses constructions. Ses objectifs sont de concevoir des bâtiments toujours plus performants, adaptés aux besoins de la clientèle en anticipant les coûts croissants de l'énergie et de la maintenance. Nouvellement, la Société est confortée dans ses choix historiques car elle est dorénavant outillée pour suivre ses indicateurs et peut ainsi se préparer aux enjeux déclaratifs et de seuils que demandera l'application à l'échelle du territoire du Décret Tertiaire.

Aujourd'hui, CBo Territoria crée les conditions d'une boucle vertueuse de suivi des performances des bâtiments pour optimiser leur gestion avec les exploitants et les occupants. Il s'agit de permettre aux utilisateurs de maîtriser leur consommation par un travail de reporting, d'analyse et de pédagogie.

3.1 MESURER, PILOTER, AGIR, POUR DES BATIMENTS PERFORMANTS

Dans une double optique d'économie d'énergie et de justesse des charges, **CBo Territoria cherche à optimiser la climatisation sur son patrimoine en gestion et au niveau de son Siège, dès lors que le groupe froid est le poste le plus énergivore.**

Fort de ce diagnostic, CBo Territoria construit depuis 2016 un système de Maîtrise De l'Energie « MDE » afin d'être en mesure de piloter sa performance énergétique. Les données sont remontées via l'outil TEEO. La Société a commencé dès 2016 à équiper son patrimoine de ce dispositif sur les parties communes, en commençant par ses sites les plus énergivores. L'objectif étant de couvrir l'essentiel du patrimoine à moyen terme. La démarche a été renforcée depuis 2021 par le lancement d'un processus de remontée d'informations sur les compteurs électriques des locataires permettant à terme à CBo Territoria de disposer de l'ensemble de la consommation électrique des bâtiments.



Au niveau des éclairages extérieurs, CBo Territoria améliore progressivement l'efficacité énergétique du matériel installé et a recours aux énergies renouvelables.

A titre d'exemple, à Beauséjour, l'entreprise a élaboré un plan lumière avec l'objectif de réduire la consommation de l'éclairage externe, en recourant notamment à des éclairages LED et à des candélabres avec variateurs intégrés permettant une diminution de l'intensité lumineuse aux heures creuses de la nuit.

Sur le quartier d'affaires de La Mare, le parking principal a été équipé de LED alimentées par des panneaux photovoltaïques dont l'énergie produite est stockée en batteries.

3.2 INNOVANTE CONTRE LE RECHAUFFEMENT CLIMATIQUE

Depuis 50 ans, augmentation sur l'île
par décennie de **+ 0,18 °C**

Selon Météo France, d'ici la fin du
siècle, les prévisions tablent sur une
augmentation de **+ 3 °C**

Risque d'exposition à des épisodes
climatiques extrêmes (sécheresses,
fortes pluies ou cyclones) plus
fréquents ou plus intenses

La consommation réunionnaise d'énergie est toujours fortement dépendante des importations d'énergie fossile, aux cours fluctuants et émettrice de gaz à effet de serre, largement responsable du changement climatique à l'œuvre. Ce dernier impactera nécessairement le patrimoine immobilier et les aménagements, même si la récente Programmation Pluriannuelle de l'Energie (PPE) va supprimer à court terme les importations de charbon et introduire plus de ENR à moyen terme.

Source : étude Insee du 08/10/2021

Dans son offre résidentielle, **CBo Territoria privilégie les constructions bioclimatiques** (en tenant compte du vent, du soleil, de la végétation...), pour éviter les îlots de chaleur et favoriser une ventilation naturelle des espaces bâtis et extérieurs, permettant ainsi de possibles économies d'énergie et donc de charges, en réduisant notamment le recours à la climatisation et à l'éclairage artificiel.



L'entreprise facilite le recours aux énergies renouvelables, (ENR) chaque fois que possible, pour réduire l'empreinte carbone de ses opérations et contribuer aux objectifs régionaux d'autonomie énergétique de l'île dès 2030. Elle a devancé la réglementation thermique en la matière.

100 % des logements livrés en 2022 sont équipés de chauffe-eaux solaires

CBo Territoria a l'ambition de participer à la conception de « la ville de demain en milieu tropical ».

Dans la ZAC de Beauséjour, elle se caractérise par plusieurs innovations :

- Généralisation de la ventilation naturelle traversante ;
- Installation de ventilateurs dans les pièces principales pour éviter le recours à la climatisation forte consommatrice en énergie
- Maison individuelle bioclimatique adaptée au climat tropical : la case Démété (à vocation de démonstrateur) ;
- Système de « free cooling » nocturne dans le bâtiment de la CAF.

Sur Mayotte, le centre d'affaires de Kinga a été équipé d'un dispositif innovant d'air pulsé limitant la condensation en milieu tropical humide.

ETUDE 2020 DE L'INSEE ET DE LA DEAL (PPE)

Depuis 2000, la consommation d'énergie d'origine fossile a progressé de 60 % (Croissance démographique, parc automobile et équipement des ménages).

Les émissions par habitant ont légèrement augmenté sur l'île, à contre-courant des évolutions à la baisse importantes que l'on peut voir en Métropole.

Mix électrique Réunionnais (Majoritairement Charbon et fioul lourd avec une part d'ENR de 32 % en 2020) ne progresse plus depuis une décennie.

Plan de transformation énergétique 2028 à La Réunion

Conversion des trois centrales thermiques (2/3 de l'électricité de l'île) à la biomasse dès la fin 2023. Développement des modes de mobilité doux et des transports en commun.

Au niveau de son immobilier d'entreprise, en l'absence de réglementation thermique applicable localement pour ce type de bâtiment, l'entreprise CBo Territoria s'appuie de façon volontaire sur le référentiel PERENE (PERformances ENERgétiques des BâtimENTS à La Réunion).

L'entreprise développe des études (études des ombres ou études thermiques) poussées pour évaluer le confort thermique et les charges de climatisation, notamment sur le Centre E. Leclerc de Saint-Joseph qui est aussi équipé en panneaux photovoltaïques avec une partie conséquente en autoconsommation (700 kvc).

Les quartiers d'affaires aménagés par CBo Territoria produisent de **l'électricité photovoltaïque** et plusieurs conventions ont été signées notamment avec une nouvelle Société FREE ENERGY pour des petites centrales inférieures à 100 kvc en complément de celles installées par son partenaire historique ALBIOMA. **En 2022, l'ensemble des centrales installées sur le patrimoine de CBo Territoria louées aux producteurs d'énergie a généré près 3 000 MWh d'électricité verte.**

Au niveau de son Siège social, le bilan carbone des activités tertiaires de CBo Territoria réalisé en 2010 a montré que les déplacements pesaient le plus lourd dans le bilan. Aussi, des actions concrètes ont-elles été mises en place comme la promotion du télétravail, le recours au covoiturage, la possibilité pour les collaborateurs de travailler dans les tiers-lieux LIZINE du Groupe, le développement du matériel de visioconférence ou encore une vigilance accrue quant à la gestion optimisée des déplacements aériens professionnels nécessaires en Métropole et Mayotte.

CBo Territoria cherche également à limiter les consommations électriques en sensibilisant les salariés aux éco-gestes et en agissant sur le bâti et les équipements de son patrimoine, notamment le poste des groupes froids, ce dernier étant le poste le plus consommateur d'électricité.

A noter que pour répondre en partie aux obligations issues du décret n°2016-1138 du 19 août 2016 élargissant au Scope 3 l'évaluation des émissions de gaz à effet de serre générées du fait de l'activité de la Société et faute de données de mise en équivalence des matériaux spécifiques au territoire de La Réunion, CBo Territoria propose une méthode simplifiée pour la partie Construction basée sur des coefficients de conversion de ses activités en équivalent CO2 (coefficients issus du Guide Technique et des facteurs d'émission élaboré en 2012 par le Ministère de l'Ecologie, du Développement Durable et de l'Energie en collaboration avec l'ADEME), avec comme méthode principale une interpolation relative aux surfaces des emprises de chaque opération et aux surfaces de plancher générées. Par mesure de simplification, les opérations immobilières prises en compte sont celles pour lesquelles les travaux se sont achevés en 2022.

Pour compléter le Scope 3, l'évaluation s'est limitée aux postes les plus significatifs au niveau Corporate, à savoir la consommation de carburants et les kilomètres parcourus en vol aérien comme évoqué ci-avant.

En conséquence, pour l'année 2022, cela représente un **total scope 2 et scope 3 de 2 076 t équivalent CO2**, se décomposant ainsi :

- 1) Scope 2, Electricité : 1 367 t équivalent CO2 ;
- 2) Scope 3, Carburants : 92 t équivalent CO2 ;
- 3) Scope 3, Transport aérien : 69 t équivalent CO2 ;
- 4) Scope 3, Construction immobilière : 548 t équivalent CO2.

Nota bene : le périmètre du scope 2 recouvre la consommation électrique du Siège et des parties communes des actifs tertiaires multi-locataires en patrimoine du Groupe (les parties privatives sont exclues). Par ailleurs, la Société n'est pas concernée de manière significative par le Scope 1.

Enfin, CBo Territoria gère près de 900 ha d'espaces naturels et près de 1 900 ha d'espaces agricoles qui sont autant de puits de carbone dont la quantification est prévue en 2023.

4 UN EMPLOYEUR ENGAGE POUR SES PARTIES PRENANTES

Parce que CBo Territoria intègre l'ensemble de ses métiers, de l'aménagement par une approche holistique, à la gestion, en passant par la construction, l'entreprise se doit de développer une **organisation transversale** qui réponde à ses ambitions en matière de développement durable.

Elle doit faciliter sa coordination interne pour garantir à tout moment la qualité et la durabilité du projet urbain et celle des produits immobiliers mais aussi pour assurer sa rentabilité financière.

4.1 DE BONNES PRATIQUES DE GOUVERNANCE

De manière générale, la bonne gouvernance de l'entreprise et de la contribution de toutes les parties prenantes se reflètent au travers de divers comités (d'investissements, opérationnels, de direction ou encore les comités exécutif).

Pour associer pleinement l'ensemble du personnel à la conduite de l'entreprise, la Direction Générale présente deux fois par an les résultats semestriels et annuels à l'ensemble du personnel, réunions au cours desquelles sont également présentés les axes stratégiques du Groupe, l'ambition du Groupe en termes de RSE et la parole est donnée au personnel.

Le Conseil d'Administration, s'est réuni 6 fois en 2022, dont 2 fois pour l'arrêté des comptes semestriels et annuels. Le Conseil est constitué de 50% d'administrateurs indépendants (selon les critères d'indépendance du Code Middlednext) et il respecte parfaitement le critère de parité de 40% de femmes minimum étant constitué de 4 femmes et de 4 hommes.

Enfin, le Conseil procède chaque année à l'autoévaluation de son fonctionnement par le biais d'un questionnaire soumis à l'ensemble des administrateurs.

Il dispose de deux comités : NRG (comité des Nominations, des Rémunérations et de la Gouvernance) et un Comité d'Audit. Le Conseil a décidé de ne pas mettre en place de comité ESG mais de traiter ce sujet une fois par an en Conseil. La Société fait référence au code Middlednext plus adapté aux PME que le code APEF-MEDEF.

4.2 UNE ENTREPRISE ATTRACTIVE, QUI INTERESSE ET PROTEGE SES SALARIES

A noter que par rapport à l'exercice précédent, du fait du passage en Mise en Equivalence des activités Loisirs dites « *Outdoor* » au 1^{er} janvier 2022, les données ci-dessous concernent uniquement les collaborateurs des activités immobilières.

CBo Territoria est une entreprise jeune et à taille humaine.

La moyenne d'âge des collaborateurs du Groupe CBo au 31/12/2022 est de 43 ans.

Le personnel, situé en totalité sur le territoire de l'île de La Réunion.

La moyenne d'âge des
collaborateurs du Groupe
au 31/12/2022 est de

43 ans

Les activités immobilières regroupent environ 51 salariés (ETP) majoritairement des cadres,

Répartition des effectifs de CBo Territoria au 31 décembre 2022 (En ETP)	CBo Territoria SA	CBo Gestion Immobilière SAS	Total Activités immobilières
Ingénieurs et cadres	19,0	7,0	26,0
Agents de maîtrise et employés	9,9	15,0	24,9
Ouvriers	0,0	0,0	0,0
Personnel mis à disposition	0,0	0,0	0,0
Total	28,9	22,0	50,9

Le personnel est réparti sur deux entités :

- CBo Territoria SA : holding, regroupant les missions de direction générale, fonctions support et équipes en charge du développement et de la maîtrise d'ouvrage des opérations immobilières,
- CBo Gestion Immobilière SAS : regroupant les salariés en charge des missions de gestion immobilière et commercialisation

Les activités *Outdoor* (Mises En Equivalence à partir du 1^{er} janvier 2022), environ 42 (ETP).

Répartition des effectifs de CBo Territoria au 31 décembre 2022 (En ETP)	BBCC SAS	JARDIN D'EDEN SAS	BCS SAS	Total Autres Activités
Ingénieurs et cadres	0,0	1,0	1,0	2,0
Agents de maitrise et employés	28,6	4,7	6,6	39,9
Ouvriers	0,0	0,0	0,0	0,0
Personnel mis à disposition	0,0	0,0	0,0	0,0
Total	28,6	5,7	7,6	41,9

- BBCC SAS regroupe les salariés en charge de l'exploitation du Golf du Bassin Bleu ;
- BCS SAS regroupe les salariés du complexe de loisirs et restauration de Beauséjour ;
- Jardin d'Eden SAS qui gère l'exploitation d'un jardin tropical ouvert au public sur la côte Ouest de l'île.

Le Turn-over des activités immobilières est de 23% en 2022 (+ 5 points par rapport à 2021).

NB : clôture de la Société SAS Nouvel Horizon début 2022.

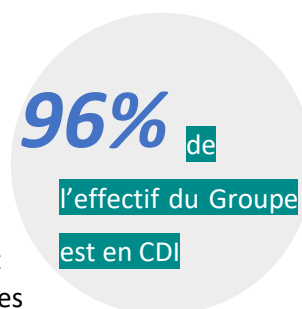
Mouvements de personnels enregistrés en 2022	CBo Territoria SA	CBo Gestion Immobilière SAS	Nouvel Horizon SAS	Total Activités immobilières
Effectif au 31/12/2021	29,1	20,0	2,0	51,1
Embauche en CDI	4,0	2,0	0,0	6,0
Embauche en CDD *	1,0	2,0	0,0	3,0
Arrivée suite Transfert Intra Groupe	0,0	2,0	0,0	2,0
Autres	0,5	0,0	0,0	0,5
Total Embauches	5,5	6,0	0,0	11,5
Licenciement	0,0	0,0	1,0	1,0
Rupture conventionnelle	1,0	2,0	0,0	3,0
Démission	2,8	1,0	0,0	3,8
Rupture de la période d'essai	0,0	0,0	0,0	0,0
Fin de CDD *	1,0	1,0	0,0	2,0
Départ suite Transfert Intra Groupe	1,0	0,0	1,0	2,0
Autres	0,0	0,0	0,0	0,0
Total Départs	5,8	4,0	2,0	11,8
Effectif au 31/12/2022	28,9	22,0	0,0	50,9
Turn-over au 31/12/2022	19%	25%	50%	23%

Le Groupe recrute majoritairement en contrat à durée indéterminée. Les CDD sont réservés pour pallier les absences.

A l'écoute de ses salariés

Les relations sociales sont basées sur l'écoute et le dialogue et respectent la liberté d'association et du droit de négociation collective. Le service des Ressources Humaines permet d'assurer une réponse permanente interne. De plus, un dispositif de cellule d'écoute avec un psychologue du travail a été mis en place depuis 2018, avec une prise en charge totale par l'employeur.

Enfin, l'entreprise peut être amenée à proposer un bilan de compétences pour un collaborateur en situation de doutes ou de difficultés, en assurant sa prise en charge financière complète.



Associer les collaborateurs à la performance de l'entreprise

La rémunération de base des activités immobilières est complétée de primes et avantages :

- 13^{ème} mois ;
- Prime d'intéressement avec placement possible de l'épargne salariale sur PEE et/ou PERECO ;
- Prime de performance pour certains postes de direction et de commerciaux sur la base d'objectifs à atteindre ;
- L'entreprise participe au développement des activités culturelles et sociales par une part salariale supplémentaire dédiée au Œuvres sociales ;
- Chèques déjeuner (pris en charge à 59 % par l'employeur).

Par ailleurs, sous conditions d'éligibilité, le Groupe peut réserver des berceaux en crèche pour des salariés rencontrant des difficultés d'obtention de place.

Protection

Les salariés des entreprises du Groupe bénéficient d'une mutuelle dont l'adhésion est obligatoire pour les CDI. Une partie est prise en charge par l'employeur conformément à la législation en vigueur, CBo Territoria offre la possibilité aux salariés d'opter pour des garanties supérieures, le surcoût étant à leur charge. Ils bénéficient également d'un système de prévoyance pris en charge à 100 % par CBo Territoria.

Taux d'absentéisme ¹ pour les activités immobilières en 2022 : 810 jours d'absences (soit 7,2%), en hausse de 2,6 points par rapport à 2021.

Détail des causes de l'absentéisme en 2022

Détail des causes d'absentéisme en 2022	Activités immobilières
Absence accident de travail	0
Absence maladie	809
Absence non rémunérée	1
TOTAL Jours absences	810
Taux absentéisme	7,2%

¹ Calcul du taux d'absentéisme :

Nombre jours d'absences (AT, Maladie, Abs injustifiées) / effectif * nb jours théoriques présence 2022 avec : nombre de jours théorique de présence par salarié pour 2022 = 221 jours (365 jours - [105 (samedis + dimanches) + 7 Jours Fériés chômés + 27 CP + 6 RTT - Journée Solidarité]) = 221 jours.

4.3 UNE ENTREPRISE RESPONSABLE, CITOYENNE ET EGALITAIRE

Lors de sa séance du 5 décembre 2022, le Conseil d'Administration a examiné le bilan annuel sur l'égalité professionnelle et salariale au sein de la Société sur rapport du comité NRG. Les trois politiques de diversité au sein de la Société ont été examinées et adoptées par le Conseil :

- Politique en matière d'égalité professionnelle et salariale ;
- Mixité au sein des instances dirigeantes ;
- Politique de diversité appliquée aux membres du Conseil d'Administration.

Aucun écart majeur n'a été identifié.



Cette préoccupation porte ses fruits au sein de la Société puisque CBo Territoria peut attester d'un score de 92/100 de son Index Pénicaud pour la période de référence pluri annuelle 2021-2022, en progression de 4 points par rapport à 2020 et supérieur de 4 Pts par rapport à la Moyenne

Nationale, toutes entreprises confondues.

Edition 2023 de l'index de l'égalité professionnelle

Le Ministère du travail a présenté le bilan suivant au niveau national :

Une note moyenne en progression à 88 / 100

Répartition des effectifs hommes et femmes, par catégorie de personnel, au 31 décembre 2022

Répartition en ETP Effectif au 31/12/2022 H/F par catégorie de personnel		Activités immobilières
Cadres dirigeants	Total	7,0
	Femme	4,0
	Homme	3,0
Cadres	Total	19,0
	Femme	11,0
	Homme	8,0
Agents de maîtrise	Total	15,0
	Femme	12,0
	Homme	3,0
Employés /Ouvriers	Total	9,9
	Femme	7,9
	Homme	2,0
Total	Total	50,9
	Femme	34,9
	Homme	16,0
Ratio	Femme	69%
	Homme	31%

Répartition des salaires bruts par catégorie de personnel hommes et femmes, au 31 décembre 2022

Salaires bruts moyens au 31/12/22 H/F par catégorie de personnel		Activités immobilières
Cadres dirigeants	Moyenne Totale	10 796
	Femme	10 203
	Homme	11 588
Cadres	Moyenne Totale	4 834
	Femme	4 851
	Homme	4 796
Agents de maîtrise	Moyenne Totale	2 798
	Femme	2 959
	Homme	2 315
Employés/Ouvriers	Moyenne Totale	1 708
	Femme	1 708
	Homme	n.a.
Total		
Moyenne de salaire	Femme	4 012
	Homme	5 600

Par ailleurs, la diversité des salariés de CBo Territoria reflète la diversité de la population réunionnaise et traduit concrètement la politique de lutte contre les discriminations.

Enfin, le Groupe CBo Territoria favorise l'emploi réunionnais : les offres d'emploi sont d'abord publiées au sein de CBo Territoria pour en donner la primeur aux salariés, puis au niveau de l'île de La Réunion, et enfin en métropole si la démarche s'est révélée infructueuse.

4.4 AVEC LES ENTREPRISES REUNIONNAISES POUR L'EMPLOI

Soucieuse de conforter la diversité du tissu économique, l'entreprise a lancé des marchés accessibles à la diversité des acteurs du BTP, de l'artisan aux géants du BTP implantés à La Réunion : **la Société privilégie les marchés en lots séparés et non en « Tout Corps d'Etat » pour permettre l'accès aux petites et moyennes entreprises locales.**

L'intégralité des activités de construction est sous-traitée.

Le montant des travaux réalisés est de 60 M€ en 2022, dont près de 10 % payés directement à des sous-traitants.

En engageant environ 60 millions d'euros de travaux en 2022, les opérations d'aménagement et de construction de CBo Territoria et des sociétés en équivalence, ont permis de sauvegarder ou générer près de 900 emplois directs ² (en équivalent temps plein) dans les secteurs du bâtiment, du génie civil et des travaux publics.

² Sur la base des données 2022 de la FRBTP : CA BTP 63 142 € par effectif physique. Soit estimation 2022 : 60 M€/63 142 = ~900 personnes.

En phase d'exécution, les entreprises doivent fournir le Schéma d'Organisation et de Gestion des Déchets ou SOGED et un suivi in situ est réalisé par Biotope et fait l'objet de comptes-rendus réguliers alertant sur les anomalies constatées. Les entreprises récalcitrantes s'exposent à des pénalités contractuelles.

Avec des acteurs locaux

CBo Territoria cherche en priorité à travailler avec des entreprises locales, que ce soit dans le cadre de ses marchés travaux que dans le cadre de mission de prestations de services.

Le Groupe cherche également à travailler en priorité avec les entreprises locales innovantes, en termes de matériaux ou d'équipements (énergies renouvelables...).

Enfin, le Groupe s'attache dans la mesure du possible à accompagner ses employés quittant l'entreprise pour lancer leur propre activité sur le territoire en leur confiant des missions leur permettant ainsi d'assurer le démarrage de leur activité tout en permettant à CBo Territoria de prendre le temps du recrutement et/ou de la formation en interne pour le remplacement.

04 COMPTES CONSOLIDÉS

SOMMAIRE

1. ÉTAT DE LA SITUATION FINANCIÈRE CONSOLIDÉE	95
4. TABLEAU DES FLUX DE TRÉSORERIE	98
5. TABLEAU DE VARIATION DES CAPITAUX PROPRES CONSOLIDÉS	99
6. ANNEXE AUX COMPTES CONSOLIDÉS	100
6.1 PRÉSENTATION DU GROUPE ET FAITS MARQUANTS	100
6.2 RÉFÉRENTIEL COMPTABLE, MODALITÉS DE CONSOLIDATION, MÉTHODES ET RÈGLES D'ÉVALUATION	101
6.3 EFFET DES CHANGEMENTS LIÉS AU CLIMAT	115
6. 4 INFORMATIONS RELATIVES AU PÉRIMÈTRE	116
6.5 INDICATEURS DE PERFORMANCE ET INFORMATION SECTORIELLE	117
6.6 NOTES SUR LE BILAN ET LE COMPTE DE RÉSULTAT.....	121

1. ÉTAT DE LA SITUATION FINANCIÈRE CONSOLIDÉE

Actif

En milliers d'euros	Notes	31/12/2022	31/12/2021
ACTIFS NON COURANTS			
Immobilisations incorporelles	1	242	305
Immobilisations corporelles	2	6 506	10 241
Immeubles de Placement	3	327 442	328 010
Participation dans les entreprises associées et co-entreprises	4	12 537	9 951
Actifs financiers		4 270	94
Total Actifs non courants (I)		350 996	348 602
ACTIFS COURANTS			
Immeubles de Placement destinés à la vente	5	19 450	20 963
Stocks et en-cours	6	71 763	69 255
Clients et autres créances	7	19 880	27 296
Créances d'impôt	13	460	2 823
Trésorerie et équivalents de trésorerie	8	35 208	27 577
Total Actifs courants (II)		146 761	147 915
TOTAL ACTIF (I) + (II)		497 757	496 517

Passif

En milliers d'euros	Notes	31/12/2022	31/12/2021
CAPITAUX PROPRES CONSOLIDÉS			
Capital	9	48 243	48 243
Primes liées au capital	9	26 837	26 686
Réserves consolidées	9	146 453	134 499
Résultat consolidé	9	15 964	15 724
Capitaux propres (Part Groupe) (A)		237 496	225 152
Réserves des participations ne donnant pas de contrôle		(215)	(141)
Résultat des participations ne donnant pas de contrôle		316	(74)
Intérêts des participations ne donnant pas de contrôle (B)		100	(215)
Capitaux propres consolidés (A + B)		237 596	224 936
PASSIFS NON COURANTS			
Dettes financières dont ORNANE (part à plus d'un an)	11	174 070	191 299
Provisions non courantes	10	677	2 178
Impôts différés passifs	13	35 544	32 181
Autres passifs long terme		111	333
Total Passifs non courants (I)		210 401	225 992
PASSIFS COURANTS			
Dettes financières (part à moins d'un an)	11	21 285	23 606
Fournisseurs et autres dettes	12	28 430	21 947
Dettes d'impôt	13	44	35
Total Passifs courants (II)		49 759	45 588
TOTAL DES PASSIFS (I) + (II)		260 161	271 580
TOTAL PASSIF		497 757	496 517

2. COMPTE DE RÉSULTAT CONSOLIDÉ

En milliers d'euros	Notes	31/12/2022	31/12/2021
Loyers		23 613	21 693
Ventes en Promotion immobilière		57 213	59 408
Produits des activités annexes		1 268	4 621
CHIFFRE D'AFFAIRES	14	82 094	85 722
Production immobilisée		231	163
Variation des stocks d'en-cours et produits finis		5 129	(8 267)
Total Produits des activités courantes		87 454	77 618
Achats		(47 207)	(38 695)
Charges externes		(5 559)	(5 965)
Charges de personnel	15	(5 929)	(6 828)
Impôts et taxes	16	(2 197)	(1 734)
Dotations aux amortissements et provisions	17	(945)	(2 775)
Autres produits d'exploitation		1 237	1 128
Autres charges d'exploitation		(445)	(999)
RESULTAT DES ACTIVITES		26 409	21 750
Résultat sur cessions d'Immeubles de Placement	18	993	1 167
Solde net des ajustements de juste valeur	19	(4 537)	1 455
Autres charges et produits opérationnels	20	989	2
RESULTAT OPERATIONNEL		23 854	24 375
Résultat des sociétés mises en équivalence		1 866	1 790
RESULTAT OPERATIONNEL APRES RESULTAT DES SOCIETES MISES EN EQUIVALENCE		25 720	26 165
Produits de trésorerie et équivalents de trésorerie		133	9
Coût de l'endettement financier brut		(5 212)	(5 656)
COUT DE L'ENDETTEMENT FINANCIER NET	21	(5 079)	(5 647)
Autres produits et charges financiers	21	482	158
RESULTAT AVANT IMPÔTS		21 123	20 675
Impôts sur les résultats	13	(4 843)	(5 025)
RESULTAT NET		16 280	15 650
Participations ne donnant pas le contrôle		316	(74)
RESULTAT NET (PART DU GROUPE)		15 964	15 724
Résultat par action (en euros)	22	0,45	0,44
Résultat dilué par action (en euros)	22	0,39	0,39

3. ÉTAT DU RÉSULTAT GLOBAL

<i>En milliers d'euros</i>	Notes	31/12/2022	31/12/2021
RESULTAT NET TOTAL		16 280	15 650
Juste valeur des instruments financiers		5 754	1 669
Impôts différés sur Juste valeur des instruments financiers		(1 486)	(431)
RESULTAT NET GLOBAL		20 547	16 888
dont Quote-part du Groupe		20 232	16 962
dont Quote-part revenant aux participations ne donnant pas de contrôle		316	(74)

4. TABLEAU DES FLUX DE TRÉSORERIE

En milliers d'euros	Notes	31/12/2022	31/12/2021
Résultat net total consolidé		16 280	15 650
Ajustements :			
Elim. du résultat des sociétés mises en équivalence		(1 866)	(1 790)
Elim. Des dividendes des sociétés mises en équivalence		0	(59)
Elim. des amortissements et provisions		(597)	3 605
Elim. des profits / pertes de réévaluation (juste valeur) sur Immeubles de Placement	19	4 537	(1 455)
Elim. des profits / pertes de réévaluation (juste valeur) autres		(615)	
Elim. des autres éléments sans incidence sur la trésorerie			
Elim. de l'impact des stock-options		150	
Elim. des résultats de cession, des pertes et profits de dilution		(547)	(853)
Elim. des produits de dividendes			
Capacité d'autofinancement		17 341	15 098
Elim. de la charge (produit) d'impôts sur les résultats	13	4 843	5 025
Elim. du coût de l'endettement financier brut	21	5 212	5 656
Capacité d'autofinancement avant coût de l'endettement financier net et impôt		27 396	25 780
Incidence de la variation du BFR	23	13 933	(729)
Impôts payés		(844)	(6 838)
Flux de trésorerie liés aux activités opérationnelles		40 486	18 213
Acquisition d'Immeubles de Placement		(11 218)	(11 209)
Acquisition d'immobilisations corporelles et incorporelles		313	(629)
Variation des dettes et créances sur immobilisations		(2 274)	4 300
Acquisition d'actifs financiers			
Variation des prêts, avances et autres actifs financiers	13	(305)	1 088
Cession d'immobilisations corporelles et incorporelles			150
Cession d'Immeubles de Placement		12 812	7 218
Variation de périmètre		72	(9)
Flux de trésorerie liés aux activités d'investissement		(600)	910
Augmentation de capital	9		32
Apports en capital des minoritaires / Filiales			
Mobilisation d'emprunts moyen - long terme	11	16 073	3 697
Remboursement d'emprunts moyen - long terme	11	(34 050)	(24 390)
Variation des crédits d'accompagnement sur op. en Promotion	11	0	(84)
Variation des dépôts et cautionnements	11	406	(180)
Rachat d'actions propres		7	(28)
Intérêts financiers nets versés	21	(5 998)	(6 320)
Dividendes payés aux actionnaires du Groupe	9	(8 596)	(8 237)
Dividendes payés aux minoritaires			
Autres flux liés aux opérations de financement			(705)
Flux de trésorerie liés aux activités de financement		(32 159)	(36 216)
Variation de la trésorerie		7 727	(17 093)
Trésorerie d'ouverture	8	27 468	44 562
Trésorerie de clôture	8	35 196	27 468
Variation de la trésorerie		7 727	(17 093)

5. TABLEAU DE VARIATION DES CAPITAUX PROPRES CONSOLIDÉS

<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 31/12/2020	48 229	26 667	(2 712)	144 445	168 400	216 628	369	216 997
Résultat net de l'exercice				15 724	15 724	15 724	(74)	15 650
Autres éléments du résultat global				1 238	1 238	1 238		1 238
Résultat global de la période	-	-	-	16 962	16 962	16 962	(74)	16 888
Distributions				(8 237)	(8 237)	(8 237)		(8 237)
Stock Options / Actions gratuites				(28)	(28)	(28)		(28)
Augmentation de capital suite aux levées d'options de souscription d'actions (SO)	13	19			19	32		32
Variation de périmètre				(195)	(195)	(195)	(510)	(705)
Autres mouvements				(11)	(11)	(11)		(11)
Situation au 31/12/2021	48 243	26 686	(2 712)	152 936	176 910	225 152	(215)	224 936

<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 31/12/2021	48 243	26 686	(2 712)	152 936	176 910	225 152	(215)	224 936
Résultat net de l'exercice				15 964	15 964	15 964	316	16 280
Autres éléments du résultat global				4 268	4 268	4 268		4 268
Résultat global de la période	-	-	-	20 232	20 232	20 232	316	20 547
Distributions				(8 596)	(8 596)	(8 596)		(8 596)
Stock Options / Actions gratuites		150			150	150		150
Actions Propres				2	2	2		2
Autres mouvements				557	557	557		557
Situation au 31/12/2022	48 243	26 837	(2 712)	165 131	189 255	237 496	100	237 596

6. ANNEXE AUX COMPTES CONSOLIDÉS

6.1 PRÉSENTATION DU GROUPE ET FAITS MARQUANTS

6.1.1 PRÉSENTATION

CBo Territoria est propriétaire d'un patrimoine foncier très étendu, situé sur le département de La Réunion et hérité de l'industrie de la canne à sucre. Le Groupe intervient ainsi dès l'amont de la chaîne de création de valeur des marchés immobiliers, disposant d'un avantage concurrentiel fort sur un territoire où le foncier constitue une ressource rare.

Avec une vision globale « d'ensemblier », CBo Territoria développe des quartiers résidentiels et des quartiers d'affaires ou des zones d'activités au sein d'opérations d'aménagement situées sur des sites stratégiques.

Valorisant son patrimoine foncier en viabilisant les terrains, puis en développant des programmes immobiliers adaptés et diversifiés, CBo Territoria opère sur deux métiers :

- Foncière : cette activité recouvre la gestion foncière, le développement pour son propre compte d'opérations immobilières à vocation patrimoniale et la gestion de ces actifs ;
- Promoteur immobilier : l'activité de Promotion immobilière recouvre les opérations réalisées pour être vendues à des tiers, tant en matière de terrains à bâtir que d'immobilier résidentiel et professionnel.

CBo Territoria poursuit son développement selon deux axes stratégiques :

- réaliser une partie du capital foncier ;
Cet axe se matérialise par la réalisation d'opérations en Promotion immobilière, majoritairement sur le secteur de l'immobilier résidentiel, en logements et terrains à bâtir. Cette activité génératrice de cash-flows disponibles à court terme permet de développer la capacité d'autofinancement et d'assurer la réalisation du second axe stratégique ;
- développer un patrimoine locatif professionnel ;
Cette activité de Foncière, conforme à la vocation de CBo Territoria, est majoritairement développée sur le secteur de l'immobilier professionnel offrant un niveau élevé de rendement.

6.1.2 FAITS MARQUANTS

Activité de Foncière

La Foncière affiche un taux d'occupation financière au 31 décembre 2022 de 97% (98% y compris SME) contre 97% à fin 2021 (y compris et hors SME). Sur l'année 2022, le pôle Foncière, activité phare du Groupe, affiche une progression des loyers totaux bruts de 8,8%. La fonciarisation dans l'immobilier tertiaire à haut rendement se poursuit.

A fin décembre, le pipeline de projets tertiaires en cours de construction s'élève à 25 M€ après la livraison d'un entrepôt logistique loué par Distrimax à Combani (Mayotte) en fin d'année. Il comprend notamment le centre commercial Ylang Ylang commercialisé à 88% des loyer attendus, dont

l'ouverture est prévue au 4^{ème} trimestre 2023, et les bureaux destinés à Pôle emploi, le tout au sein de l'ensemble tertiaire de Combani.

Activité de Promotion

L'activité de Promotion revient à un niveau courant conformément aux prévisions et affiche un recul de 3,7% de son chiffre d'affaires (principalement lié à la Promotion Tertiaire, activité opportuniste) qui ressort à 57,2 M€. La marge de l'activité de Promotion s'établit à 12,2 M€ contre 11,2 M€ en 2021. Le taux de marge progresse de 2,5 points à 21,4% (18,9% en 2021) grâce à la contribution des terrains à bâtir sur des zones très recherchées générateurs de fortes marges.

Activité autre

Le Groupe a cédé 40% de ses 3 sociétés d'exploitation Outdoor, Le Bassin Bleu Country Club (BBCC), Le Jardin d'Eden et Le Beauséjour Sport Club (BSC), à Ilop Réunion, représentée par Stéphane André, Directeur de ces activités depuis 2007. Précédemment consolidé en intégration globale, le pôle Outdoor, contrôlé dorénavant conjointement, est comptabilisé par mise en équivalence dans les comptes à compter du 1er janvier 2022. Le résultat de ces activités composé principalement du chiffre d'affaires, des charges de personnel et d'exploitation est dorénavant présenté dans la ligne du compte de résultat «Résultat des sociétés mises en équivalence».

Guerre en Ukraine

Un conflit armé entre l'Ukraine et la Russie a débuté fin février 2022.

Compte tenu du caractère exceptionnel de ce conflit, il est encore difficile un an après d'évaluer le niveau d'incidence pour le Groupe mais il est très vigilant quant aux impacts potentiels de ce conflit sur l'économie locale, notamment aux surcoûts éventuels des matières premières et sur les délais et ou difficultés d'approvisionnement.

6.2 RÉFÉRENTIEL COMPTABLE, MODALITÉS DE CONSOLIDATION, MÉTHODES ET RÈGLES D'ÉVALUATION

La société consolidante et toutes les sociétés consolidées du Groupe ont réalisé un arrêté au 31 décembre 2022.

Les comptes consolidés annuels du Groupe au 31 décembre 2022 ont été arrêtés par le Conseil d'Administration du 20 mars 2023.

Les états financiers consolidés sont présentés en milliers d'euros, arrondis au millier d'euros le plus proche. Les actions du groupe CBo Territoria sont admises aux négociations sur le compartiment C d'Euronext Paris.

6.2.1 RÉFÉRENTIEL COMPTABLE

Les états financiers consolidés du groupe CBo Territoria au 31 décembre 2022 sont établis conformément aux normes IFRS (International Financial Reporting Standards) et aux interprétations de l'IFRS IC (IFRS Interpretations Committee) telles qu'adoptées dans l'Union européenne.

Les principes et méthodes comptables appliqués pour les comptes consolidés au 31 décembre 2022 sont identiques à ceux utilisés pour les comptes consolidés de l'exercice clos le 31 décembre 2021 à

l'exception des nouvelles normes et nouveaux amendements dont l'application est obligatoire à compter du 1er janvier 2022 et qui n'avaient pas été appliqués de façon anticipée par le Groupe.

Normes, amendements et interprétations adoptés par l'Union Européenne et d'application obligatoire au 1er janvier 2022 :

- Amendements à la norme IFRS 3 - Mise à jour du cadre conceptuel
- Améliorations annuelles des IFRS - Cycle 2018 / 2020 (amendements mineurs des normes IFRS 1, IFRS 9, IAS 41, IFRS 16)
- Amendements à la norme IAS 37 – Contrats déficitaires – Coûts d'exécution du contrat.
- Amendements à la norme IAS 16 – Immobilisations corporelles - Comptabilisation des produits générés avant la mise en service

Ces amendements n'ont pas eu d'impact significatif sur le Groupe.

Autres normes, interprétations, amendements et décisions de l'IFRS Interpretations Committee (IFRS IC)

- Conclusions de l'IFRS IC relatives aux coûts d'implémentation et d'accès à des applications sur le Cloud (IAS 38– Immobilisations incorporelles). L'IASB a validé en avril 2021 la position de l'IFRS IC portant sur les critères de capitalisation en immobilisations incorporelles des coûts de configuration et d'adaptation des logiciels acquis en mode SaaS. Seules les prestations aboutissant à la création d'un code supplémentaire contrôlé peuvent être éligibles, les autres étant constatées en charges. Le Groupe a finalisé ses analyses et n'a pas constaté d'impact significatif sur ses états financiers lié à cette position de l'IFRIC.
- IFRS 9 Instruments financiers et IAS 20 Subventions publiques.
- IAS 7 Etats des flux de trésorerie – Dépôts à vue faisant l'objet de restrictions.
- IFRS 15 Produits des activités ordinaires tirés des contrats conclus avec des clients – Agent/Principal : Revendeur de logiciels.

Ces normes et amendements n'ont pas eu d'impact significatif sur les états financiers consolidés du Groupe.

Normes, amendements et interprétations publiés mais non applicables de manière obligatoire au 1er janvier 2022 :

Normes, amendements et interprétations publiés par l'IASB applicables au 1er janvier 2023 et adoptés par l'Union Européenne

- Amendements à la norme IAS 1 - Informations à fournir sur les principes et méthodes comptables. Ces amendements visent à clarifier les informations à fournir dans les états financiers sur les méthodes comptables significatives (« material » au sens d'IAS 1). Le Practice Statement 2 « Making materiality judgements » est mis à jour avec l'ajout d'une démarche d'analyse du caractère significatif de l'information en matière comptable et des exemples d'application des principes d'IAS 1 amendés.
- Amendements à la norme IAS 8 - Définition d'une estimation comptable. Ces amendements ont pour objectif de définir la notion d'estimation comptable comme étant « un montant monétaire dans les états financiers qui est sujet à des incertitudes en ce qui concerne son évaluation ». Ils précisent également qu'une entité élabore des estimations comptables si les

méthodes comptables requièrent que des éléments des états financiers soient évalués d'une façon qui implique une incertitude de mesure (montants monétaires non observables directement).

- Amendements à la norme IAS 12 - Impôts différés relatifs à des actifs et passifs résultant d'une même transaction. Ces amendements précisent qu'il convient de comptabiliser l'impôt différé sur les transactions pour lesquelles l'entreprise comptabilise à la fois un actif et un passif telles que les contrats de location. Ces amendements d'application obligatoire au 1^{er} janvier 2023 n'ont pas été appliqués par anticipation par le Groupe.
- Norme IFRS 17 - Contrats d'assurance (en remplacement d'IFRS 4).
- Normes IFRS 17 et IFRS 9 - Première application, informations comparatives.

Ces normes ne sont pas applicables au Groupe.

Normes, amendements et interprétations publiés par l'IASB applicables postérieurement au 31 décembre 2022 mais non encore adoptés par l'Union Européenne

- Amendements à la norme IAS 1 - Classement des passifs en tant que passifs courants ou non courants. Ces amendements visent à préciser les critères de classement d'un passif en tant que passif courant ou non courant.
- Amendement à la norme IFRS 16 - passif de location dans le cadre d'une cession-bail.

L'entrée en vigueur de ces amendements est prévue au 1^{er} janvier 2024.

6.2.2 PRÉSENTATION DES ÉTATS FINANCIERS

Périmètre et méthodes de consolidation

Les comptes consolidés comprennent les états financiers des filiales à compter de leur date d'acquisition (date à laquelle le contrôle est obtenu), et jusqu'à la date à laquelle le contrôle cesse, ainsi que les intérêts du Groupe dans les entreprises associées et co-entreprises comptabilisées par mise en équivalence.

6.2.2.1 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.

6.2.2.2 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.

6.2.3 ESTIMATIONS ET HYPOTHÈSES

Les estimations et hypothèses, qui sont continuellement mises à jour, sont fondées sur les informations historiques et sur d'autres facteurs, notamment les anticipations d'événements futurs jugées raisonnables au vu des circonstances.

Le Groupe procède à des estimations et retient des hypothèses concernant le futur. Les estimations comptables qui en découlent sont, par définition, rarement équivalentes aux résultats effectifs se révélant ultérieurement. Les estimations et les hypothèses risquant d'entraîner un ajustement significatif de la valeur comptable des actifs et des passifs au cours de la période suivante sont analysées ci-après.

Juste valeur des Immeubles de Placement

Le Groupe fait réaliser, tous les six mois, l'évaluation de son patrimoine par un expert indépendant (cf. note 6.2.4.3.3) qui utilise des hypothèses de flux futurs et de taux qui ont un impact direct sur les valeurs des immeubles.

Juste valeur des instruments dérivés

Tous les instruments dérivés utilisés par le Groupe sont valorisés conformément aux modèles standards du marché (cf. 6.2.4.10).

Opérations de Promotion immobilière

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.

Distinctions 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'il y a un commencement d'un contrat de location simple.

Dans le cas d'un transfert d'une catégorie d'Immeubles de Placement évalués à la juste valeur vers la catégorie des stocks, la valeur de transfert est la juste valeur déterminée à la date de transfert.

Classement des terrains en opérations d'aménagement

Les terrains faisant l'objet d'une opération globale d'aménagement, notamment sous la forme de Zone d'Aménagement Concerté, sont reclassés globalement de la catégorie des Immeubles de Placement (où ils se trouvent positionnés initialement) vers les stocks lorsque les conditions suivantes se trouvent réunies :

- La destination principale des terrains de l'opération d'aménagement est le développement d'opérations en Promotion ;
- L'ensemble des autorisations administratives est obtenu ;
- L'opération d'aménagement entre en phase opérationnelle (démarrage des travaux).

6.2.4 MÉTHODES ET RÈGLES D'ÉVALUATION

6.2.4.1 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	5 ans
Sites internet	Linéaire	5 ans

6.2.4.2 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 et au moins une fois par an. 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 chaque 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.

6.2.4.3 IMMEUBLES DE PLACEMENT

6.2.4.3.1 DÉFINITION DES IMMEUBLES DE PLACEMENT

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

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

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

- Un terrain détenu pour valoriser le capital à long terme plutôt que pour une vente à court terme dans le cadre de l'activité ordinaire ;
- Un terrain détenu pour une utilisation future actuellement indéterminée (si une entité n'a pas déterminé qu'elle 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.

6.2.4.3.2 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.

6.2.4.3.3 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).

Méthodologies d'expertise

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

Au 31 décembre 2022, le cabinet indépendant Guy Signon Conseils a expertisé les terrains classés en zone naturelle comme défini au PLU (Plan Local d'Urbanisme) détenus par la société CBo Territoria.

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

Pour les immeubles bâtis loués (actifs de rendement) :

La juste valeur est estimée par les experts sur la base des valeurs issues de trois méthodologies : la méthode des flux de trésorerie actualisés, la méthode par le rendement et la méthode par comparaison (principalement pour les immeubles habitation). Les résultats obtenus sont ensuite recoupés avec le taux de rendement initial, les justes valeurs au m² et les valeurs de marché constatées sur des transactions dans le contexte d'un nombre limité de transactions sur l'île de La Réunion.

Sur la base des informations transmises (liste des baux, données sur la vacance, dates d'échéance...), les experts établissent de manière indépendante leurs estimations de cash-flows actuels et futurs et appliquent des facteurs de risque (incluant notamment une décote d'illiquidité pour les immeubles d'habitation) soit sur les cash-flows, soit sur les taux de rendement ou d'actualisation. La juste valeur exclut les droits et frais de mutation.

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

Pour les opérations d'aménagement, la juste valeur est évaluée par la méthode dite du bilan promoteur, méthode corroborée le cas échéant par la méthode par comparaison. L'approche est globale et prend en compte le phasage dans le temps des dépenses (travaux et autres) et recettes prévisionnelles.

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.

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

Périmètre d'expertise

La quasi-totalité du patrimoine fait l'objet d'une expertise indépendante au 31 décembre 2022.

6.2.4.3.4 IMMEUBLE DE PLACEMENT EN COURS DE CONSTRUCTION

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

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

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

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

6.2.4.4 IMMEUBLES DE PLACEMENT DESTINÉS À LA VENTE

La présentation en Actifs 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.

6.2.4.5 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 ».

6.2.4.6 INVESTISSEMENTS DANS DES ACTIFS FINANCIERS NON COURANTS

Les actifs financiers non courants comprennent les placements financiers à moyen et long terme (immobilisations financières), généralement détenus jusqu'à leur échéance. Ces actifs financiers sont comptabilisés conformément à IFRS 9 au coût amorti.

6.2.4.7 STOCKS ET EN-COURS

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

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

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

Les stocks immobiliers sont comptabilisés au coût de revient.

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

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

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

6.2.4.8 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.

Dans le cadre de ses activités de services immobiliers, le Groupe (sa filiale CBo Gestion Immobilière) détient des fonds appartenant aux mandants. En tant que mandataire, ces fonds et leur contrepartie sont présentés dans les postes « Autres actifs courants » et « Autres passifs courants ».

6.2.4.9 TRÉSORERIE ET ÉQUIVALENTS DE TRÉSORERIE

La trésorerie comprend les liquidités en comptes courants bancaires, ainsi que les dépôts rémunérés ayant une échéance à court terme, et ne présentant pas de risque significatif de perte de valeur en cas d'évolution des taux d'intérêt.

Conformément à la norme IFRS 9, les dépôts rémunérés figurent au bilan au coût amorti à la date de clôture.

6.2.4.10 DETTES FINANCIÈRES ET INSTRUMENTS DÉRIVÉS

Emprunts

Les emprunts et autres passifs financiers sont comptabilisés au coût amorti 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 des actifs éligibles durant la période de construction ou de rénovation, jusqu'à la livraison.

Obligation remboursable en numéraire et en actions nouvelles et existantes (ORNANE 2018)

En date du 5 février 2018, le Groupe a procédé à l'émission d'un emprunt obligataire à option de remboursement en numéraire et/ou en actions nouvelles et/ou existantes (ORNANE) d'un montant total de 30 millions d'euros, au taux annuel de 3,75% pour un remboursement in fine au 1^{er} juillet 2024.

La valeur nominale unitaire des obligations convertibles ORNANE 2018 a été fixée à 4,85 euros. Le taux de conversion s'élève à 1 action pour 1 obligation.

Cet emprunt a été comptabilisé en décomposant la composante « dette » de la composante « dérivé ».

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

- Une composante dette (le contrat hôte) comptabilisée selon la méthode du coût amorti) ;

- Un dérivé incorporé qui correspond à une option sur actions. Le dérivé incorporé n'est pas mesurable de manière fiable et isolée, ainsi sa juste valeur est déterminée comme la différence entre la juste valeur du contrat hybride et la juste valeur de la composante dette.

Au 31 décembre 2022, la composante dérivée de cet instrument s'élève à 0,1 M€ (0,9 M€ à la date d'émission). La variation de juste valeur de la composante dérivée est comptabilisée dans le poste des autres charges et produits financiers.

Instruments financiers dérivés

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

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

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

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

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

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

6.2.4.11 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.

6.2.4.12 IMPÔTS DIFFÉRÉS (IAS 12)

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

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

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

Les taux d'impôts différés retenus pour 2022 s'élèvent à 25,83%.

6.2.4.13 AVANTAGES AU PERSONNEL (IAS 19)

Avantages postérieurs à l'emploi.

Le Groupe a fait procéder à une valorisation externe du montant des engagements de retraite représentatifs de prestations définies.

Cette valorisation a été effectuée sur la base :

- d'évaluations actuarielles (taux d'actualisation de 3,77% tenant compte de l'inflation) ;
- d'hypothèses de mortalité (source INSEE) ;
- d'hypothèses de rotation du personnel ;
- d'un départ à la retraite à 65 ans.

6.2.4.14 PAIEMENTS FONDÉS SUR DES ACTIONS (IFRS 2)

La société CBo Territoria a mis en place plusieurs plans de rémunération qui seront dénoués en instruments de capitaux propres (options de souscription d'actions et actions gratuites). La juste valeur des services rendus en échange de l'octroi d'instruments de capitaux propres émis est comptabilisée en charges (et étalée sur la période d'attribution définitive), en contrepartie des réserves, sur la base de la valeur des instruments de capitaux propres émis au moment de leur attribution.

À chaque date de clôture, l'entité réexamine le nombre d'options susceptibles de devenir exerçables ainsi que le nombre d'actions gratuites susceptibles d'être définitivement acquises. Les sommes perçues lorsque les options sont levées sont créditées aux postes « Capital social » (valeur nominale) et « Primes d'émission », nettes des coûts de transaction directement attribuables.

Au 31 décembre 2022, il n'y a plus de plans de stock-options existants dans le groupe. En revanche un plan d'attribution gratuite d'actions a été mis en place.

L'Assemblée Générale du 9 juin 2021 a autorisé le Conseil d'Administration à consentir, aux membres du personnel et aux mandataires sociaux l'attribution d'actions gratuites dans la limite de 3 % du capital social existant au jour de l'Assemblée (1 096 421 actions sur la base du nombre d'actions composant le capital au 9 juin 2021). Dans le cadre de cette autorisation, le Conseil d'Administration a décidé, lors de sa séance du 14 avril 2022, de réaliser une attribution portant sur 110 000 actions à 3 dirigeants, pour une valorisation de 3,83€ par action au jour de l'attribution. Le plan est soumis à des conditions de performance avant l'attribution définitive prévue le 14 avril 2024. A compter de l'attribution définitive, les actions attribuées gratuitement seront soumises à une période de conservation fixée à un an, expirant le 13 avril 2025.

6.2.4.15 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.

6.2.4.16 ACTIONS PROPRES

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

6.2.4.17 CHIFFRE D'AFFAIRES

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

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

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

6.2.4.17.1 ACTIVITÉ DE FONCIÈRE / REVENUS LOCATIFS

Conditions spécifiques des baux

Les revenus locatifs, y compris les conditions spécifiques (franchises, paliers, droits d'entrée...) provenant des contrats de location simple sont comptabilisés de façon linéaire sur la durée des contrats de location en cours.

6.2.4.17.2 ACTIVITE PROMOTION IMMOBILIÈRE / IMMEUBLES BÂTIS

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

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

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

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

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

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

6.2.4.17.3 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.

6.2.4.18 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 (Activités de Loisirs et de Coworking) et les frais de structure non ventilés.

6.2.4.19 AUTRES PRODUITS ET CHARGES OPÉRATIONNELS

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

6.2.5 SUBVENTIONS

Crédit d'impôt

En février 2017, le Parlement a adopté la loi Egalité Réelle pour les outre-mer en faveur de leur développement. Le Groupe peut ainsi bénéficier d'un crédit d'impôt à hauteur de 35% des investissements dans des logements intermédiaires (plafonné à 2 440 € HT/m²). Le crédit d'impôt est traité comme une subvention publique liée à un actif. Il est déduit du résultat taxable, et le solde

éventuellement excédentaire est remboursé. A ce titre le crédit d'impôt n'entre pas dans le champ d'application de la norme IAS 12.

En application de la norme IAS 20, la subvention est déduite de la valeur comptable de l'actif. Le crédit d'impôt est ainsi comptabilisé en résultat net par l'intermédiaire du solde net des ajustements de juste valeur.

Selon la norme IAS 20, les subventions publiques, y compris les subventions non monétaires évaluées à la juste valeur, ne doivent pas être comptabilisées :

- tant qu'il n'existe pas une assurance raisonnable que l'entité se conformera aux conditions attachées aux subventions ;
- que ces dernières seront reçues.

Les conditions attachées à l'octroi et au maintien du crédit d'impôt sont les suivantes :

- achèvement de l'immeuble dans les 2 ans qui suivent l'achèvement des fondations ;
- mise en location de tous les logements dans les 6 mois de leur achèvement ;
- location non meublée pendant 6 ans en tant qu'habitation principale ;
- plafond de loyer à respecter ;
- conditions de ressources du locataire à respecter.

Compte tenu des aléas possibles pendant la phase de construction, le risque que l'immeuble ne soit pas achevé dans les 2 ans et que l'octroi du crédit d'impôt soit ainsi remis en cause est suffisamment élevé pour que le Groupe estime préférable d'attendre de pouvoir déterminer de façon fiable la date de livraison pour comptabiliser le crédit d'impôt, les autres conditions étant estimées résolutoires et non suspensives. La livraison de l'immeuble est donc définie comme fait générateur pour la comptabilisation du crédit d'impôt.

6.3 EFFET DES CHANGEMENTS LIÉS AU CLIMAT

Le changement climatique entraîne de profondes mutations dans le domaine de l'économie, d'où la nécessité d'être de plus en plus attentif à leurs impacts sur la performance financière et extra-financière des entreprises. Les incidences de ces changements sur l'activité et la performance du Groupe, ainsi que les effets sur les comptes consolidés apparaissent limités compte tenu de la typologie et de la qualité des actifs et des contraintes réglementaires applicables.

A noter que les impacts liés aux changements climatiques sont difficiles à dissocier des autres facteurs influant sur les évolutions de la période. Les principales répercussions sur les données financières identifiées sont les suivantes :

- une hausse des dépenses d'investissement et des coûts d'exploitation des immeubles pour anticiper les évolutions des réglementations sectorielles. Il s'agit par exemple de l'installation de la technologie LED dans le système d'éclairage, de l'optimisation des blocs froids, de la digitalisation du suivi technique des bâtiments pour fiabiliser la mesure des consommations énergétiques.
- des dépenses diverses, comme le coût d'une certification environnementale BREEAM pour le nouveau projet de centre commercial à Combani à Mayotte) et les coûts liés à la publication du rapport RSE (collecte des informations, élaboration des rapports, coûts des autres ressources internes et externes mobilisées).

Pour tenir compte davantage des impacts liés au changement climatique, les méthodes d'évaluation des actifs pourront évoluer via la prise en compte des enjeux climatiques des VLM (Valeurs Locatives de Marché) retenues et des taux de sortie. Les immeubles du Groupe étant toutefois récents, la

valorisation des actifs par les experts ne devrait pas être impactée. A noter par ailleurs que les immeubles du Groupe sont relativement récents (9 ans en moyenne).

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

6. 4 INFORMATIONS RELATIVES AU PÉRIMÈTRE

Sociétés	Siège social	SIREN	Méthode de consolidation	% d'intérêt 12/2022	% d'intérêt 12/2021
SA CBo Territoria	Cour de l'usine - La Mare 97 438 Sainte-Marie	452 038 805	Société mère		
Sociétés intégrées globalement					
SAS CBo Gestion Immobilière	Cour de l'usine - La Mare 97438 Sainte-Marie	478 865 447	Intégration globale	100%	100%
SAS CBo Développement	Cour de l'usine - La Mare 97438 Sainte-Marie	524 758 885	Intégration globale	100%	100%
SAS CBo Property	Cour de l'usine - La Mare 97438 Sainte-Marie	479 422 008	Intégration globale	100%	100%
SCI Ateliers les Figuiers	Cour de l'usine - La Mare 97438 Sainte-Marie	452 453 772	Intégration globale	100%	100%
SCI Cour de La Mare	Cour de l'usine - La Mare 97438 Sainte-Marie	450 214 820	Intégration globale	100%	100%
SCI Cour Savanna	Cour de l'usine - La Mare 97438 Sainte-Marie	479 408 759	Intégration globale	100%	100%
SAS SRET	Cour de l'usine - La Mare 97438 Sainte-Marie	339 894 529	Intégration globale	100%	100%
SNC Lotissement du Golf	Cour de l'usine - La Mare 97438 Sainte-Marie	488 858 663	Intégration globale	100%	100%
SCI Lardy	Cour de l'usine - La Mare 97438 Sainte-Marie	492 772 462	Intégration globale	100%	100%
SCI Le Tamarinier	Cour de l'usine - La Mare 97438 Sainte-Marie	492 709 522	Intégration globale	100%	100%
SCI Le Tarmac	Cour de l'usine - La Mare 97438 Sainte-Marie	492 687 199	Intégration globale	100%	100%
SCI Alambic	Cour de l'usine - La Mare 97438 Sainte-Marie	509 478 236	Intégration globale	100%	100%
SCI Vierge du Cap	Cour de l'usine - La Mare 97438 Sainte-Marie	485 010 091	Intégration globale	100%	100%
SCI Ponant	Cour de l'usine - La Mare 97438 Sainte-Marie	485 010 318	Intégration globale	100%	100%
SCI Neptune	Cour de l'usine - La Mare 97438 Sainte-Marie	492 686 787	Intégration globale	100%	100%
SCI Boréales	Cour de l'usine - La Mare 97438 Sainte-Marie	492 677 208	Intégration globale	100%	100%
SAS CBo Expansion	Cour de l'usine - La Mare 97438 Sainte-Marie	519 579 312	Intégration globale	100%	100%
SAS Lizine	Cour de l'usine - La Mare 97438 Sainte-Marie	822 414 157	Intégration globale	100%	100%
SCI Leu Boutik	Cour de l'usine - La Mare 97438 Sainte-Marie	514 949 528	Intégration globale	100%	100%
SCI Leu Clair	Cour de l'usine - La Mare 97438 Sainte-Marie	514 819 085	Intégration globale	100%	100%
SCI Roquefeuil	Cour de l'usine - La Mare 97438 Sainte-Marie	514 194 174	Intégration globale	100%	100%
SCI Désiré Mahy	Cour de l'usine - La Mare 97438 Sainte-Marie	523 680 080	Intégration globale	100%	100%
Savanna Boutik	Cour de l'usine - La Mare 97438 Sainte-Marie	840 690 879	Intégration globale	100%	100%
SAS Nouvel Horizon	Cour de l'usine - La Mare 97438 Sainte-Marie	533 677 027	Intégration globale	100%	100%
SCI Le Verger	Cour de l'usine - La Mare 97438 Sainte-Marie	485 003 099	Intégration globale	100%	100%
SCCV Heracles	Cour de l'usine - La Mare 97438 Sainte-Marie	822 624 938	Intégration globale	51%	51%
SCCV Jardins d'Ugo	Cour de l'usine - La Mare 97438 Sainte-Marie	750 913 451	Intégration globale	100%	100%
SCI A.I.	21 avenue du 14 juillet 1789 - 97420 Le Port	450 878 764	Intégration globale	100%	100%
SARL Mahoré	Cour de l'usine - La Mare 97438 Sainte-Marie	814 645 776	Intégration globale	100%	100%
SAS Réunion Maintenance Travaux	Cour de l'usine - La Mare 97438 Sainte-Marie	813 482 049	Intégration globale	100%	100%
SCI Black Pearl	Cour de l'usine - La Mare 97438 Sainte-Marie	489 165 522	Intégration globale	100%	100%
SNC Hermione	Cour de l'usine - La Mare 97438 Sainte-Marie	502 186 901	Intégration globale	100%	100%
SCI Montesourire	Cour de l'usine - La Mare 97438 Sainte-Marie	841 648 348	Intégration globale	100%	100%
SCI Joker	Cour de l'usine - La Mare CS 91005 97833 Sainte-Marie Cedex	840 701 445	Intégration globale	100%	100%
SCI Avenir	Cour de l'usine - La Mare CS 91005 97833 Sainte-Marie Cedex	840 721 500	Intégration globale	100%	100%
SCI Equinoxe	Cour de l'usine - La Mare CS 91005 97833 Sainte-Marie Cedex	840 721 443	Intégration globale	100%	100%
SCI Relais	Cour de l'usine - La Mare CS 91005 97833 Sainte-Marie Cedex	840 697 478	Intégration globale	100%	100%
SCI Solstice	Cour de l'usine - La Mare CS 91005 97833 Sainte-Marie Cedex	840 699 391	Intégration globale	100%	100%
SAS CBo Mayotte	Centre Maharajah Z.I. Kawéni MAMOUDZOU	880 572 250	Intégration globale	100%	100%
SCI Mura	Centre d'Affaires de Mayotte- Impasse Maharajah ZI Kawéni - 97600 MAMOUDZOU	898 422 936	Intégration globale	100%	100%
SCI Nyora	Centre d'Affaires de Mayotte - Impasse Maharajah - ZI Kawéni - 97600 MAMOUDZOU	903 086 239	Intégration globale	100%	100%
SCI Mulima	Centre d'Affaires de Mayotte - Impasse Maharajah - ZI Kawéni - 97600 MAMOUDZOU	903 047 207	Intégration globale	100%	100%

SCI Mumanga	Centre d'Affaires de Mayotte - Impasse Maharajah - ZI Kawéni - 97600 MAMOUDZOU	888 910 486	Intégration globale	100%	100%
SCI Marashi	Centre d'Affaires de Mayotte-Impasse Maharajah ZI Kawéni - 97600 MAMOUDZOU	888 910 478	Intégration globale	100%	100%
SCI Kiwano	Centre d'Affaires de Mayotte - Impasse Maharajah - ZI Kawéni - 97600 MAMOUDZOU	888 910 445	Intégration globale	100%	100%
SNC Amarante	Cour de l'usine - La Mare 97438 Sainte-Marie	882 549 736	Intégration globale	100%	100%
SNC Pitaya	Cour de l'usine - La Mare 97438 Sainte-Marie	882 550 015	Intégration globale	100%	100%
SCI Jumba	Centre d'Affaires de Mayotte - Impasse Maharajah - ZI Kawéni - 97600 MAMOUDZOU	903 045 672	Intégration globale	100%	100%
SCI Kofia	Centre d'Affaires de Mayotte - Impasse Maharajah - ZI Kawéni - 97600 MAMOUDZOU	898 422 589	Intégration globale	100%	100%
SCI Lemur	Centre d'Affaires de Mayotte - Impasse Maharajah - ZI Kawéni - 97600 MAMOUDZOU	898 421 557	Intégration globale	100%	100%
SCI Zévi	Cour de l'usine - La Mare 97438 Sainte-Marie	912 765 492	Intégration globale	100%	
SCI Vacoa	Cour de l'usine - La Mare 97438 Sainte-Marie	912 765 567	Intégration globale	100%	
SCCV Zamba	Cour de l'usine - La Mare 97438 Sainte-Marie	918 179 987	Intégration globale	100%	
SCCV Aloé	Cour de l'usine - La Mare 97438 Sainte-Marie	915 170 567	Intégration globale	100%	
SCCV Macra	Cour de l'usine - La Mare 97438 Sainte-Marie	915 368 468	Intégration globale	100%	
SCCV Garden	Cour de l'usine - La Mare 97438 Sainte-Marie	915 170 575	Intégration globale	100%	
Sociétés mises en équivalence					
Co-entreprises :					
SCI Kerveguen	Cour de l'usine - La Mare 97438 Sainte-Marie	498 793 298	Mise en équivalence	50%	50%
SAS Terres Créoles	Cour de l'usine - La Mare 97438 Sainte-Marie	535 374 615	Mise en équivalence	50%	50%
SCI Grand Sud Sauvage développement	Cour de l'usine - La Mare 97438 Sainte-Marie	820 529 394	Mise en équivalence	50%	50%
SCI Foncière Katsura	131 rue du Maréchal Leclerc 97400 Saint Denis	841 648 405	Mise en équivalence	50%	50%
SAS Beauséjour Complexe Sportif	Cour de l'usine - La Mare 97438 Sainte-Marie	821 975 323	Mise en équivalence	60%	100%
SAS Jardin d'Eden	Route Nationale 1 - L'Emintage 97434 Saint-Gilles-Les-Bains	353 869 696	Mise en équivalence	60%	100%
SAS Bassin Bleu Country Club	75 rue Mahatma Gandhi 97435 Saint-Paul	479 519 266	Mise en équivalence	60%	100%
Influence notable :					
SNC Mapou	23 rue Raymond Vergès 97441 Sainte-Suzanne	321 327 280	Mise en équivalence	34%	34%

Toutes les sociétés du Groupe sont immatriculées en France.

Entrées de périmètre de la période

Les sociétés SCI Zévi, SCI Vacoa, SCCV Zamba, SCCV Aloé, SCCV Macra et SCCV Garden ont été créées au cours de l'exercice 2022 (principalement sans activité).

6.5 INDICATEURS DE PERFORMANCE ET INFORMATION SECTORIELLE

6.5.1 INDICATEURS DE PERFORMANCE

LOYERS NETS = MARGE OPÉRATIONNELLE FONCIÈRE

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

En milliers d'euros	31/12/2022	31/12/2021
Loyers bruts (A)	23 613	21 693
Charges immobilières	2 005	2 705
Loyers nets (B)	21 608	18 988
Taux de Loyers nets (B)/(A)	91,5%	87,5%

MARGE OPÉRATIONNELLE PROMOTION

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

En milliers d'euros	31/12/2022	31/12/2021
Chiffre d'affaires (A)	57 213	59 408
Coût de revient (B)	42 971	47 254
Charges commerciales (C)	1 001	1 434
EBITDA Promotion (D)= (A)-(B)-(C)	13 241	10 720
Taux d'EBITDA Promotion (D)/(A)	23,1%	18,0%
Dotations nettes aux provisions (E)	(999)	525
Marge Promotion (F)= (D)-(E)	12 242	11 245
Taux de Marge Promotion (F)/(A)	21,4%	18,9%

INTEREST COVERAGE RATIO (ICR)

Ce ratio rapporte les loyers nets au coût de l'endettement financier net de la Foncière (hors charges financières de la Promotion). Les loyers nets couvrent à hauteur de 4,1 fois le coût de l'endettement financier net contre 3,4 au 31 décembre 2021.

En milliers d'euros	2022	2021
Loyers bruts	23 613	21 693
Charges immobilières	2 005	2 705
Loyers nets (A)	21 608	18 988
Coût de l'endettement financier net (B)	5 212	5 647
Interest coverage ratio (A)/(B)	4,1	3,4

ACTIFS NETS RÉÉVALUÉS (ANR)

L'Actif Net Réévalué est calculé à partir des capitaux propres consolidés.

En milliers d'euros	31/12/2022	31/12/2021
Capitaux propres part du Groupe	237 496	225 152
Actif net réévalué	237 496	225 152
Nombre d'actions (hors auto-détenues)	35 809 447	35 808 499
Actif net réévalué par action (€) (hors auto-contrôle)	6,6	6,3

IMMEUBLES DE PLACEMENT (IP)

Les Immeubles de Placement (incluant les IP disponibles à la vente) comprennent les Immeubles de rendement bâtis en service, les terrains ainsi que les Immeubles de rendement bâtis en cours. La décomposition est la suivante :

<i>En milliers d'euros</i>	31/12/2022	31/12/2021
Immeubles de rendement - Tertiaire	259 386	259 229
Immeubles de rendement - Résidentiel	31 020	43 080
Sous-total Immeubles de rendement bâtis en service	290 406	302 308
Terrains	41 410	40 624
Immeubles de rendement bâtis en cours	15 076	6 041
Total Immeubles de Placement	346 892	348 973

LOAN TO VALUE (LTV)

Le calcul du ratio de LTV se décompose ainsi :

<i>En milliers d'euros</i>	31/12/2022	31/12/2021
Immeubles de Placement	327 442	328 010
Immeubles de Placement destinés à la vente	19 450	20 963
Immeubles d'exploitation hors Siège	6 019	9 702
Stocks et en cours	71 763	69 119
Sous-Total Immeubles de Placement, Immeubles d'exploitation et stocks promotion	424 673	427 794
Dettes financières non courante	174 070	191 299
Dettes financières courante	21 285	23 606
Actifs financiers	(3 871)	(97)
Trésorerie active	(35 208)	(27 577)
Sous-Total endettement net	156 276	187 231
Loan to value	36,8%	43,8%

Le ratio de LTV s'établit à 36,8%. Il est inférieur de 18,2 points par rapport au seuil de covenant de LTV fixé à 55%. Le Groupe respecte ce covenant.

Hors valorisation des instruments de couverture de 3,9 M€ (actifs financiers), il ressort à 37,7%.

6.5.2 INFORMATION SECTORIELLE

Les principaux agrégats du compte de résultat et du bilan de l'exercice 2022 se ventilent par secteur d'activités de la façon suivante :

Exercice 2022 En milliers d'euros (K€)	Foncière	Promotion	Autres (A)	Total Groupe CBo Territoria
Compte de résultat				
Chiffre d'affaires	23 613	57 213	1 268	82 094
Marge opérationnelle	21 608	12 242	/	33 851
En % du CA	91,5%	21,4%	/	41,2%
Résultat des activités	21 608	12 242	(7 442)	26 409
Bilan				
<i>Actifs sectoriels (principaux)</i>				
Immeubles de Placement	346 892	/	/	346 892
Autres Actifs non courants	4 270	/	19 285	23 555
Stocks et en-cours	/	71 763	-	71 763
<i>Passifs sectoriels (principaux)</i>				
Emprunts et dettes fi. > 1 an	144 860	26 694	2 517	174 070
Emprunts et dettes fi. < 1 an	14 602	6 673	10	21 284

(A) Le secteur « Autres » regroupe les Autres activités, les Frais de structure nets (non imputés aux marges d'activités) et les Produits et Charges non ventilés.

Les principaux agrégats du compte de résultat et du bilan de l'exercice 2021 se ventilent par secteur d'activités de la façon suivante :

Exercice 2021 En milliers d'euros (K€)	Foncière	Promotion	Autres (A)	Total Groupe CBo Territoria
Compte de résultat				
Chiffre d'affaires	21 693	59 408	4 621	85 722
Marge opérationnelle	18 988	11 245	/	30 234
En % du CA	87,5%	18,9%	/	35,3%
Résultat des activités	18 988	11 245	(8 483)	21 750
Bilan				
<i>Actifs sectoriels (principaux)</i>				
Immeubles de Placement	348 973	/	/	348 973
Autres Actifs non courants	94	/	20 498	20 592
Stocks et en-cours	/	69 119	137	69 255
<i>Passifs sectoriels (principaux)</i>				
Emprunts et dettes fi. > 1 an	157 385	30 706	3 209	191 300
Emprunts et dettes fi. < 1 an	17 771	5 729	107	23 606

(A) Le secteur « Autres » regroupe les Autres activités, les Frais de structure nets (non imputés aux marges d'activités) et les Produits et Charges non ventilés.

Par zone géographique :

L'activité est réalisée sur l'île de La Réunion et Mayotte, Départements Français d'Outre-Mer (et Régions Ultra Périphérique de la Communauté Européenne).

6.6 NOTES SUR LE BILAN ET LE COMPTE DE RÉSULTAT

6.6.1 IMMOBILISATIONS INCORPORELLES

Les immobilisations incorporelles sont composées d'immobilisations acquises. Elles sont principalement constituées de logiciels.

En milliers d'euros	31/12/2020	Variations périmètre	Augmentations	Cessions	Reclassements	Dotation / reprise	31/12/2021
Total Valeur brute	1 135		242	(0)			1 377
Amort/Provision	(987)					(85)	(1 072)
Total Valeur nette	149	-	242	(0)	-	(85)	305

En milliers d'euros	31/12/2021	Variations périmètre	Augmentations	Cessions	Reclassements	Dotation / reprise	31/12/2022
Total Valeur brute	1 377	(95)	48	(335)			995
Amort/Provision	(1 072)	46		335		(63)	(753)
Total Valeur nette	305	(49)	48	(0)	-	(63)	241

6.6.2 IMMOBILISATIONS CORPORELLES

En milliers d'euros	31/12/2020	Variations périmètre	Augmentations	Cessions	Reclassements	Autres mouvements	Dotation / reprise	31/12/2021
Terrains et constructions	20 337		18	(43)		68		20 481
Installations techniques	1 309		66	(207)		-		1 168
Autres Immos corporelles	2 886		304	(356)		-		2 834
Total Valeur brute	24 533	-	388	(607)	101	68	-	24 483
Amort/Provision	(12 177)		-	429	19	-	(2 512)	(14 242)
Total Valeur nette	12 355	-	388	(178)	120	68	(2 512)	10 241

En milliers d'euros	31/12/2021	Variations périmètre	Augmentations	Cessions	Reclassements	Autres mouvements	Dotation / reprise	31/12/2022
Terrains et constructions	20 481	(943)	53	-	(7 305)	124		12 410
Installations techniques	1 168	(383)	-	-	-			784
Autres Immos corporelles	2 834	(483)	179	(158)	(77)	-		2 296
Total Valeur brute	24 483	(1 809)	233	(158)	(7 383)	124	-	15 490
Amort/Provision	(14 242)	615	-	151	5 230	-	(738)	(8 983)
Total Valeur nette	10 241	(1 194)	233	(6)	(2 152)	124	(738)	6 506

Au 31 décembre 2022, les principaux mouvements concernent la variation de périmètre liée aux activités de loisirs.

6.6.3 IMMEUBLES DE PLACEMENT

Les Immeubles de Placement se décomposent ainsi :

En milliers d'euros	31/12/2020	Variations périmètre	Augmentations	Cessions	Variation de Juste Valeur	Transferts de IP vers stock	Transferts de stock vers IP	Transferts de IP vers Immeuble d'exploitation	Transferts de IP vers Immeuble d'exploitation	Transferts de IP vers IP destinés à la vente	Transferts de IP en cours vers IP en service	Transferts de IP vers IP	Dotation / reprise	31/12/2021
Immeubles de rendement	279 805		321	(256)	2 253		1 123	-	-	(17 570)		15 669		281 345
Immeubles de rendement Tertiaires	239 955		435	(256)	2 139	-	1 123	-	-	-	-	15 669	-	259 065
Immeubles de rendement Résidentiels	39 850	-	(114)	-	114	-	-	-	-	(17 570)	-	-	-	22 280
Terrains en opération d'aménagement	2 665		20		(470)	(870)	-	-	-	-	-	-	-	1 345
Autres Terrains	37 598		366	(30)	1 927	(463)			(120)	-	-	-	-	39 279
Immeubles en développement	14 346	-	10 346	(542)	(2 440)	-	-	-	-	-	-	(15 669)	-	6 041
Tertiaires	14 347	-	10 346	(542)	(2 440)	-	-	-	-	-	-	(15 669)	-	6 041
Résidentiels	(0)	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	(0)
Amort/Provision	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Total Immeubles de Placement ⁽¹⁾	334 410	-	11 053	(828)	1 270	(1 333)	1 123	-	(120)	(17 570)	-	-	-	328 010

(1) Hors Immeubles destinés à la vente.

En milliers d'euros	31/12/2021	Variations périmètre	Augmentations	Cessions	Variation de Juste Valeur	Transferts de IP vers stock	Transferts de stock vers IP	Transferts de IP vers Immeuble d'exploitation	Transferts de IP vers Immeuble d'exploitation	Transferts de IP vers IP destinés à la vente	Transferts de IP en cours vers IP en service	Transferts de IP vers IP	Dotation / reprise	31/12/2022
Immeubles de rendement	281 345	3 019	51	172	(5 957)	-	153	(268)	-	(10 710)	3 150	-	-	270 956
Immeubles de rendement Tertiaires	259 065	3 019	51	172	(5 957)	-	153	(268)	-	-	3 150	-	-	259 386
Immeubles de rendement Résidentiels	22 280	-	-	-	-	-	-	-	-	(10 710)	-	-	-	11 570
Terrains en opération d'aménagement	1 345		4		(30)							(400)		919
Autres Terrains	39 279	125	419	(94)	763	(0)						(1)		40 491
Immeubles en développement	6 041	-	10 286	-	906	-	593	-	-	-	(3 150)	400	-	15 076
Tertiaires	6 041	-	10 286	-	906	-	593	-	-	-	(3 150)	400	-	15 074
Résidentiels	(0)	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	(0)
Amort/Provision	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Total Immeubles de Placement ⁽¹⁾	328 010	3 144	10 760	79	(4 318)	(0)	746	(268)	-	(10 710)	-	(1)	-	327 447

(1) Hors Immeubles destinés à la vente.

Au 31 décembre 2022, les principaux transferts s'expliquent par :

- les transferts d'IP vers IP destinés à la vente concernant les programmes Anthurium et Canopée 2 pour un montant de -10,7 M€ ;
- le transfert d'IP en-cours vers IP en service des programmes Domino et Mumanga pour 3,1 M€, mis en service et loués au cours du 2nd semestre 2022.

En application de la norme IFRS 13, les tableaux ci-après présentent les principales fourchettes de données utilisées par les experts immobiliers pour valoriser les Immeubles de rendement :

	Patrimoine* au 31/12/2022 (en millions d'euros)	Taux de rendements nets		Taux d'actualisation du DCF		Prix de vente en €/m²/an		Valeur locative de marché en €/m²/an	
		Fourchettes	Moyenne pondérée	Fourchettes	Moyenne pondérée	Fourchettes	Moyenne pondérée	Fourchettes	Moyenne pondérée
Total Immobilier de rendement Tertiaire (yc en cours (1))	274,5	5,75% - 10,15%	6,52%	6,00% - 9,75%	7,3%	/	/	90 - 891	220
Total Immobilier de rendement Résidentiel (yc en cours (1))	31,0	3,72% - 4,75%	4,40%	/	/	1771 - 2962	2 171	84 - 135	93
Total	305,5								

(1) Hors Terrains, y compris IP en cours de développement à la juste valeur et IP destinés à la vente.

L'analyse de sensibilité s'établit comme suit :

En milliers d'euros	31/12/2022	Méthode par DCF				Méthode par le rendement				Méthode par comparaison		Arbitrage		Arbitrage	
Catégorie d'actifs	Valeur HD du patrimoine 31/12/2022	Sensibilité sur la valeur locative de marché (-5%)	Sensibilité sur la valeur locative de marché (+5%)	Sensibilité sur le taux d'actualisation (+50 bp)	Sensibilité sur le taux d'actualisation (-50 bp)	Sensibilité sur le taux de rendement (+25 bp)	Sensibilité sur le taux de rendement (- 25 bp)	Sensibilité sur le taux de rendement (+50 bp)	Sensibilité sur le taux de rendement (- 50 bp)	Sensibilité sur le prix de vente (-5%)	Sensibilité sur le prix de vente (+5%)	Sensibilité sur le taux de rendement potentiel (+25 bp)	Sensibilité sur le taux de rendement potentiel (- 25 bp)	Sensibilité sur le taux de rendement potentiel (+50 bp)	Sensibilité sur le taux de rendement potentiel (- 50 bp)
Immobilier de rendement Tertiaire	259 386	246 784	267 116	248 527	265 767	250 738	269 169	240 739	277 074			251 124	268 752	241 494	276 152
Immobilier de rendement en cours Tertiaire	15 076	15 076	15 076	15 076	15 076	15 076	15 076	15 076	15 076			15 076	15 076	15 076	15 076
Total Immobilier de rendement Tertiaire (yc en cours (1))	274 461	261 860	282 192	263 603	280 843	265 813	284 245	255 814	292 150			266 200	283 827	256 569	291 227
Total Immobilier de rendement Résidentiel (yc en cours (1))	31 020									40 347	44 594	40 360	44 814	27 947	34 854
Total Immobilier de rendement Bâti (1)	305 481	261 860	282 192	263 603	280 843	265 813	284 245	255 814	292 150	40 347	44 594	306 560	328 641	284 516	326 081

(1) Hors Terrains, y compris IP en cours de développement à la juste valeur et IP destinés à la vente.

En %	31/12/2022	Méthode par DCF				Méthode par le rendement				Méthode par comparaison		Arbitrage		Arbitrage	
Catégorie d'actifs	Valeur HD du patrimoine 31/12/2022	Sensibilité sur la valeur locative de marché (-5%)	Sensibilité sur la valeur locative de marché (+5%)	Sensibilité sur le taux d'actualisation (+50 bp)	Sensibilité sur le taux d'actualisation (-50 bp)	Sensibilité sur le taux de rendement (+25 bp)	Sensibilité sur le taux de rendement (- 25 bp)	Sensibilité sur le taux de rendement (+50 bp)	Sensibilité sur le taux de rendement (- 50 bp)	Sensibilité sur le prix de vente (-5%)	Sensibilité sur le prix de vente (+5%)	Sensibilité sur le taux de rendement potentiel (+25 bp)	Sensibilité sur le taux de rendement potentiel (- 25 bp)	Sensibilité sur le taux de rendement potentiel (+50 bp)	Sensibilité sur le taux de rendement potentiel (- 50 bp)
Total Immobilier de rendement Tertiaire (yc en cours (1))	274 461	-4,59%	2,82%	-3,96%	2,33%	-3,15%	3,56%	-6,79%	6,44%	/	/	-3,01%	3,41%	-6,52%	6,11%
Total Immobilier de rendement Résidentiel (yc en cours (1))	31 020	/	/	/	/	/	/	/	/	30,07%	43,76%	30,11%	44,47%	-9,91%	12,36%
Total Immobilier de rendement Bâti (1)	305 481	/	/	/	/	/	/	/	/	/	/	0,35%	7,58%	-6,86%	6,74%

(1) Hors Terrains, y compris IP en cours de développement à la juste valeur et IP destinés à la vente.

6.6.4 PARTICIPATIONS DANS LES ENTREPRISES ASSOCIÉES ET CO-ENTREPRISES

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

<i>En milliers d'euros</i>	TOTAL
Ouverture au 31/12/2021	9 952
Variation de périmètre	15
Variation de capital en numéraire	0
Dividendes	88
Variation de juste valeur des titres mis en équivalence	615
Résultat	1 866
Clôture au 31/12/2022	12 537

Les co-entreprises sont les suivantes : Grand Sud Sauvage Développement, Kerveguen, Katsura, et depuis le 1^{er} janvier 2022, Bassin Bleu Country Club, Beauséjour Sport Club et Jardin d'Eden.

En effet, CBo Territoria a cédé 40% de ces 3 sociétés d'exploitation Outdoor à Ilop Réunion, représentée par Stéphane André, Directeur de ces activités depuis 2007. Précédemment comptabilisé en intégration globale, le pôle Outdoor, contrôlé dorénavant conjointement (politique financière et opérationnelle menée en accord des deux parties), est désormais traité par mise en équivalence dans les comptes.

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

<i>En milliers d'euros</i>	31/12/2022	31/12/2021
Capitaux propres	10 873	8 783
Immeubles de Placement	41 200	41 575
Endettement	25 543	27 207
Loyer brut	3 885	3 109
Loyer net	3 240	2 913
Variation de Juste Valeur	(375)	295
Résultat net	1 866	1 790

6.6.5 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>	31/12/2021	Variations périmètre	Augmentations	Cessions	Variation de Juste Valeur	Transferts IP à IP destinés à la vente	Transferts IP à Stock	Dotation / reprise	31/12/2022
Total Valeur brute	20 963	-		(11 881)	(343)	10 710	-		19 450
Provision	-	-							-
Total Valeur nette	20 963	-	-	(11 881)	(343)	10 710	-	-	19 450

Les Immeubles de Placement destinés à la vente correspondent :

- aux logements des programmes analysés par le management, susceptibles d’être cédés dans les 12 mois et cédés lot par lot : Boréales et Villas Belvédère, pour un total de 0,47 M€ ;
- les programmes Anthurium, Venda et Canopée 2 en vente en bloc, pour 18,98M€.

Le nombre de logements classés en Immeubles de Placement destinés à la vente s’élève à 137 au 31 décembre 2022.

6.6.6 STOCKS ET EN-COURS

En milliers d'euros	31/12/2021	Variations périmètre	Augmentations	Cessions	Transferts nets Stocks vers IP (1)	Transferts nets Stocks vers Stocks (2)	Dotation / reprise (3)	31/12/2022
Stocks et En-cours Immobiliers	69 119	-	48 415	(44 054)	(746)	-	(970)	71 764
Stocks Promotion Tertiaire	11 727		4 578	(5 694)	(153)		(3 630)	6 824
Stocks Promotion Résidentiel	2 311		21 405	(23 076)		2 607	3 060	6 307
Stocks Terrains	55 079		22 432	(15 284)	(593)	(2 607)	(400)	58 629
Autres Stocks	137	(137)						(0)
Total Stocks et En-cours	69 256	(137)	48 415	(44 054)	(746)	-	(970)	71 764

(1) Transfert de 0,15 M€ de Stocks tertiaires vers IP tertiaires pour l’opération Commerces de Calice et 0,59 M€ de Stocks Terrains vers IP en cours pour le programme Combani Pôle Emploi.

(2) Transfert de 2,6 M€ du Stocks Terrains vers Stocks Promotion des opérations suivantes : Zambaville, le Jade, Hamelia, Bengali 2, Kaloupilé et Pierre de Lune.

(3) Reclassement de la provision sur le programme de Jardins d’Ugo pour 3,0 M€ de Résidentiel vers Tertiaires et constatation d’une provision supplémentaire de 0,57M€.

La décomposition des stocks par catégorie est la suivante :

En milliers d'euros	31/12/2022	31/12/2021
Stocks Terrains	59 124	55 176
Stocks Opérations immobilières	17 200	17 534
Total Valeur brute Stocks immobiliers	76 324	72 710
Provisions sur Terrains	(497)	-
Provisions sur Opérations immobilières	(4 064)	(3 591)
Total Provisions sur stocks immobiliers	(4 561)	(3 591)
Total Stocks immobiliers nets	71 763	69 119
Autres stocks nets	-	137
Total Stocks nets	71 763	69 256

6.6.7 CLIENTS ET AUTRES CRÉANCES

En milliers d'euros	31/12/2022			31/12/2021
	Total	< 1 an	> 1 an	Total
Clients et comptes rattachés - Valeur brute	7 606	7 606	-	16 705
Provisions	(1 440)	(1 440)	-	(1 195)
Sous total Clients et comptes rattachés	6 166	6 166	-	15 510
Créances fiscales "hors IS" part courante	2 899	2 899	-	3 693
Autres créances hors exploitation	9 860	9 860	-	7 433
Autres débiteurs	956	956	-	62
Sous-total valeur nette Autres créances	13 714	13 714	-	11 786
Total Clients et Autres créances actif non courant	19 880	19 880	-	27 296

Les créances Clients se décomposent ainsi :

En milliers d'euros	31/12/2022	31/12/2021
Clients Locataires	5 748	4 394
Clients Acquéreurs	1 257	10 407
Clients Autres	601	1 904
Total Clients et comptes rattachés - Brut	7 606	16 705

Risque de crédit

Le principal risque de crédit auquel le Groupe est exposé est le risque de défaillance de sa clientèle.

Pour les activités de Promotion immobilière, 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 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 peuvent être mises 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.

6.6.8 TRÉSORERIE NETTE

<i>En milliers d'euros</i>	31/12/2022	31/12/2021
Disponibilités	35 208	27 578
Total Trésorerie & équivalents trésorerie	35 208	27 578
Soldes créditeurs de banque	(12)	(109)
Total Trésorerie nette	35 196	27 469

Le poste « Disponibilités » intègre des soldes débiteurs sur des comptes bancaires dédiés aux activités de Foncière et de Promotion immobilière. La disponibilité de ces fonds peut alors parfois être temporairement réservée au paiement des dépenses de l'opération immobilière concernée (généralement dans le cadre de garanties financières d'achèvement émises par certains établissements financiers) et cela jusqu'à la déclaration d'achèvement des travaux.

Ces « Soldes bancaires débiteurs affectés », inclus dans le poste « Disponibilités » se présentent ainsi :

<i>En milliers d'euros</i>	31/12/2022	31/12/2021
Soldes bancaires débiteurs sur opérations dédiées	11 867	10 398
Dont Soldes bancaires débiteurs indisponibles	5 794	6 353

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

La Société ne détient pas de portefeuille d'actions en dehors de ses participations. Le Groupe n'est pas exposé au risque actions.

6.6.9 CAPITAUX PROPRES CONSOLIDÉS

Capital

Au 31 décembre 2022 le capital du Groupe CBo Territoria s'élève à 48 242 560 euros, composé de 36 547 394 actions d'une valeur nominale de 1,32 euros dont 737 947 actions sont auto-détenues. Il n'existe qu'une seule catégorie d'actions ; elles sont toutes émises et entièrement libérées.

	Nombre d'actions	Valeur nominale (€)	Capital social (€)
Arrêté au 31/12/2021	36 547 394	1,32	48 242 560
Levées Stock-options			
Attributions Actions gratuites			
Conversion Obligation			
Augmentation de Capital - Paiement du dividende en actions			
Arrêté au 31/12/2022	36 547 394	1,32	48 242 560

Dividendes

Un dividende de 24 centimes d'euros par action a été distribué au titre du résultat 2021, pour une distribution totale de 8,6 M€ versés en numéraire.

6.6.10 PROVISIONS POUR RISQUES ET CHARGES

En milliers d'euros	01/01/2021	Dotations	Reprises utilisées	Reprises non utilisées	Variation périmètre	31/12/2021
Litiges	564	585	(92)			1 057
Indemnités de retraite	302	10	(9)			303
Impôts et taxes	260	70	(260)			70
Provisions à plus d'un an	1 126	665	(361)	-	-	1 430
Provisions à moins d'un an	-	747	-	-	-	747
Total Provisions pour risques et charges	1 126	1 412	(361)	-	-	2 177

En milliers d'euros	01/01/2022	Dotations	Reprises utilisées	Reprises non utilisées	Variation périmètre	31/12/2022
Litiges	1 057	14	(593)			479
Indemnités de retraite	303	-	(73)		(103)	127
Impôts et taxes	70	-				70
Provisions à plus d'un an	1 430	14	(665)	-	(103)	676
Provisions à moins d'un an	747	-	(747)	-	-	-
Total Provisions pour risques et charges	2 177	14	(1 413)	-	(103)	676

Les principales variations du poste provisions pour risques et charges proviennent de :

- 747 K€ de reprise de provision pour risques sur l'opération portée par la SCI AI ;
- 400 K€ de reprise de provision pour litiges concernant des travaux sur l'immeuble d'habitation Anthurium.

6.6.11 EMPRUNTS ET DETTES FINANCIÈRES

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 termes, à hauteur d'une quotité généralement comprise entre 55 % et 75 % du montant de l'investissement. Ces financements sont ainsi adossés à chaque opération immobilière avec généralement une couverture des annuités par les loyers à percevoir.

Sur l'activité de Promotion, le développement d'une opération génère dans un premier temps un besoin en fonds de roulement, couvert en partie (l'établissement financier intervenant en financement exigeant aussi l'engagement de « fonds propres ») par la mise en place de crédits bancaires d'accompagnement adossés aux opérations. Dans un second temps, la vente du programme immobilier et l'encaissement progressif des appels de fonds permettent le remboursement du crédit-promoteur (par imputation directe du produit des ventes) puis génèrent une ressource de trésorerie disponible pour CBo Territoria.

Emprunts Obligataires convertibles

Les caractéristiques des emprunts convertibles sont les suivantes :

	Date d'Emission	Montant nominal En milliers d'euros	Taux d'intérêt annuel	Échéance	Valeur nominale	Nombre d'obligations émises	Nombre d'obligations au 31 décembre 2022
ORNANE 2018	Février 2018	30 000	3,75%	01/07/2024	4,85	6 185 567	5 439 503
Total		30 000		-	-		

Ventilation par échéance et par nature

<i>En milliers d'euros</i>	31/12/2022	31/12/2021
Emprunts obligataires (part à plus d'un an)	25 555	29 352
Emprunts moyen-long terme (part à plus d'un an)	135 416	146 731
Dettes de location (part à plus d'un an)	10 263	10 905
Sous-Total Emprunts et dettes financières à plus d'un an	171 233	186 988
Dépôts et cautionnements reçus ⁽¹⁾	2 837	2 431
Instruments de couverture	-	1 881
Sous-Total Emprunts et dettes financières à plus d'un an, y compris Dépôts et cautionnements reçus et instruments de couverture	174 070	191 300
Emprunts obligataires (part à moins d'un an)	(143)	(143)
Emprunts moyen-long terme (part à moins d'un an)	19 531	21 798
Dettes de location (part à moins d'un an)	775	753
Crédits d'accompagnement sur opérations en Promotion	-	-
Intérêts courus sur emprunts	1 110	1 089
Concours bancaires courants (soldes créditeurs de banque)	12	109
Sous-Total Emprunts et dettes financières à moins d'un an	21 285	23 606
Total Emprunts et dettes financières	195 355	214 905

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

Le montant des dettes financières liées aux contrats de location financement s'élève à 11 398 K€ dont 775 K€ à moins d'un an.

La dette financière est constituée très majoritairement d'emprunts contractés en financement des actifs de rendement et adossés à des opérations immobilières identifiées ; elle intègre également les emprunts obligataires émis en 2018 (25 903 K€ dont -143 K€ inférieur à 1 an et 492 K€ d'intérêts courus) et des lignes de financement globales y compris PGE (54 524 K€ au 31 décembre 2022, dont 9 608 K€ à échéance inférieure à 1 an).

Les contrats d'emprunts moyen/long terme comportant des covenants financiers susceptibles de générer une exigibilité anticipée représentent 33% de l'encours total des dettes financières. Selon les contrats d'emprunts, un ou plusieurs des trois covenants suivants doivent être respectés :

- le « Ratio de dette nette sur l'actif immobilier » (Loan To Value : LTV) désigne le rapport entre :
 - l'endettement net consolidé (= Dette financière brute - Trésorerie active, y compris trésorerie non mobilisable comptabilisée en autres actifs financiers) ;
 - et la valeur des actifs immobiliers (= Immeubles de Placement hors droits + Stocks et en-cours) + actifs d'exploitation hors le Siège).

Ce ratio doit être inférieur à 55%.

- le « Ratio de couverture des frais financiers » (Interest Cover Ratio : ICR) désigne le rapport entre l'EBITDA de l'activité foncière et les frais financiers nets. L'EBITDA, pour une Foncière, correspond au montant des loyers nets des charges immobilières directes. Le niveau de ratio à maintenir est un ICR supérieur à 1,8 ;
 - le « Ratio de couverture de la dette » (Debt Service Cover Ratio : DSCR) désigne le rapport entre les loyers nets du ou des actifs concernés et le service de la dette (intérêt + principal). Ce ratio ne s'applique que pour certains emprunts et se calcule en fonction des actifs financés soit un capital restant dû de 19,0 M€.
- Ce ratio doit être supérieur à 1,1 ou 1,2 en fonction des contrats.

Le non-respect des ratios financiers implique, selon les contrats :

- la constitution d'un compte de réserve dans les livres de la banque ou la couverture de la trésorerie par la SA CBo Territoria ;
- l'exigibilité anticipée du prêt. Pour certains contrats, l'exigibilité anticipée n'est applicable qu'en cas de non-respect de plusieurs ratios simultanément et/ou, après un certain délai de mise en œuvre de mesures pour y remédier.

Ces trois covenants ont été respectés durant l'exercice.

Ventilation par flux

En milliers d'euros	Emprunts obligataires	Emprunts auprès des Ets de crédit	Dettes sur rachat de parts de SCI	Dettes sur rachat de biens en défiscalisation	Instruments financiers dérivés	Dettes de location	Intérêts courus	SOUS-TOTAL	Dépôts et cautionnements	Concours bancaires	Crédits d'accompagnement Promotion	TOTAL
Solde net au 31/12/2020	29 128	188 879	-	-	3 552	11 544	1 259	234 361	2 465	86	84	236 995
Variation de périmètre								-				-
Mobilisation	143	3 470				84	-	3 697	190	-	-	3 886
Remboursement	-	(23 433)				(782)	(176)	(24 391)	(370)	23	(84)	(24 822)
Var. des eng. de rachat								-				-
Act. dette fi. / option achat								-				-
Autres mouvements	(495)	683			(1 671)	174	-	(1 309)	146	8		(1 155)
Solde net au 31/12/2021	28 776	169 598	-	-	1 881	11 020	1 083	212 358	2 431	118	(0)	214 905
Variation de périmètre								-				-
Mobilisation	143	14 879				157	894	16 073	709	-	-	16 782
Remboursement	(3 617)	(28 784)				(777)	(872)	(34 050)	(303)	(97)	-	(34 450)
Var. des eng. de rachat								-				-
Act. dette fi. / option achat								-				-
Autres mouvements		(638)			(1 881)	638	6	(1 875)		(9)		(1 884)
Solde net au 31/12/2022	25 303	155 055	-	-	(0)	11 038	1 110	192 506	2 837	12	(0)	195 353

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 ».

Risque de liquidité

Le risque de liquidité est géré globalement ; il est notamment couvert par :

- l'adossement des emprunts moyen-long terme et de leur profil aux opérations patrimoniales et aux revenus générés par celles-ci ;
- la mise en place de crédits d'accompagnement sur les opérations en Promotion (crédit-promoteur), assurant leur financement à court terme et permettant de couvrir la pointe de besoin de financement généré par celles-ci ;
- la mise en place de lignes globales de financement moyen-long terme, permettant d'assurer le financement amont des opérations d'aménagement et de développement ;
- la mise en place d'autorisations de découvert sur les comptes bancaires courants.

Ventilation par échéance

En milliers d'euros	De 0 à 3 mois	De 3 à 6 mois	De 6 à 12 mois	De 1 et 5 ans	Supérieur à 5 ans
Total Emprunts et dettes financières	6 060	6 378	8 820	102 033	72 037
Total des intérêts financiers	591	1 240	3 224	17 174	6 078

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	31/12/2022	31/12/2021
Taux fixe	149 035	145 611
Taux variable ⁽¹⁾	25 035	45 689
Total par taux	174 070	191 300
Euro	174 070	191 300
Total par devise	174 070	191 300

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

Comptabilisation des instruments financiers de couverture

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

Nature	Notionnel	Taux fixe	Échéance		Type	Valeur de marché	
			Date de début	Date de fin		au 31 Décembre 2022	en % du nominal
Swap taux fixe EUR6m	8,7 M€	-0,30%	31/01/2021	31/01/2030	Couverture	1,0 M€	10,3%
Swap taux fixe EUR6m	6,4 M€	-0,29%	31/12/2020	31/12/2025	Couverture	0,6 M€	9,7%
Swap taux fixe EUR3m	14,0 M€	1,37%	29/01/2017	29/07/2030	Couverture	0,9 M€	3,8%
Swap taux fixe EUR3m	3,3 M€	1,45%	21/08/2015	23/08/2027	Couverture	0,1 M€	1,5%
Swap taux fixe EUR3m	2,6 M€	1,42%	17/07/2017	18/04/2028	Couverture	0,1 M€	2,4%
Swap taux fixe EUR3m	4,3 M€	1,11%	28/02/2017	30/08/2030	Couverture	0,3 M€	3,4%
Swap taux fixe EUR3m	2,1 M€	0,99%	19/04/2016	21/12/2030	Couverture	0,2 M€	4,9%
Swap taux fixe EUR3m	4,4 M€	0,93%	28/06/2018	26/06/2030	Couverture	0,3 M€	4,8%
Swap taux fixe EUR3m	1,9 M€	0,78%	28/09/2019	28/06/2027	Couverture	0,1 M€	4,8%
Swap taux fixe EUR1m	0,5 M€	2,97%	06/07/2016	28/02/2030	Couverture	0,0 M€	4,4%
Swap taux fixe EUR1m	0,2 M€	2,97%	28/06/2016	28/02/2030	Couverture	0,0 M€	3,8%
Swap taux fixe EUR1m	2,1 M€	2,97%	07/07/2016	07/01/2030	Couverture	0,2 M€	4,1%
Total	50,5 M€					3,9 M€	4,9%

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 31/12/2021	(3 551)		1 671	(1 882)
Arrêté au 31/12/2022	(1 882)		5 754	3 872

Il est précisé que les montants négatifs correspondent à une juste valeur négative (dette), ou, pour les variations, à une augmentation de la juste valeur négative (comptabilisée en capitaux propres et/ou en résultat de la période).

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

Une variation à la hausse des taux sur les marchés financiers de 0,5 % aurait eu un impact théorique défavorable proche de 175 K€ (après prise en compte des couvertures de taux mises en place, avant impôts) sur le résultat financier annuel du Groupe. L'incidence réelle sur le résultat annuel aurait été amoindrie compte tenu de l'activation des frais financiers relatifs aux emprunts et liés aux opérations immobilières en cours.

Risque de change

Le Groupe n'intervient qu'en zone Euro et en devise en Euros, aucune opération de couverture du risque de change n'a été conclue.

6.6.12 FOURNISSEURS ET AUTRES DETTES

<i>En milliers d'euros</i>	31/12/2022	31/12/2021
Fournisseurs / Stocks immobiliers et Exploitation	16 789	10 460
Fournisseurs / Immeuble de Placement	4 783	7 057
Avances et acomptes reçus sur commandes	688	784
Dettes fiscales et sociales	2 918	2 808
Comptes courants passif	9	5
Autres dettes	338	413
Passif de contrat	2 906	420
S/T Fournisseurs et autres dettes	28 430	21 947
Autres dettes fiscales et sociales	44	35
Total Fournisseurs et autres dettes	28 474	21 982

Ventilation par échéance

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

6.6.13 IMPÔTS

La société CBo Territoria a exercé l'option pour le régime d'intégration fiscale de droit commun prévu à l'article 223A du Code Général des Impôts, pour elle-même et les filiales françaises contrôlées à plus de 95 %.

Le Groupe comprend 14 entités intégrées fiscalement (y compris CBo Territoria SA).

6.6.13.1 VENTILATION ENTRE IMPÔTS DIFFÉRÉS ET IMPÔTS EXIGIBLES AU COMPTE DE RÉSULTAT

<i>En milliers d'euros</i>	31/12/2022	31/12/2021
Impôt exigible	(3 194)	(3 292)
Impôt différé	14	(1 733)
Autres impôts	(1 664)	-
Total Impôts sur les résultats	(4 843)	(5 025)

6.6.13.2 ÉVOLUTION DES POSTES D'IMPÔTS AU BILAN

(en milliers d'euros)	Solde au 31/12/2021	Charge	Situation nette et autres	Règlements nets	Solde au 31/12/2022
Impôts courants	-				-
Créances d'impôts	2 823	(2 363)			460
Dettes d'impôts	35			9	44
Total impôts courants	2 859	(2 363)	-	9	505
Impôts différés	-				-
Actif	-			-	-
Passif	32 181	1 664	1 699	-	35 543
Total Impôts différés	32 181	1 664	1 699	-	35 543

6.6.13.3 PREUVE D'IMPÔT

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

En milliers d'euros	31/12/2022	31/12/2021
Résultat net	16 280	15 650
Résultat des sociétés mises en équivalence	1 866	1 790
Résultat net des entreprises intégrées	14 414	13 860
Impôts sur les résultats	4 843	5 025
Résultat avant impôt des entreprises intégrées	19 257	18 885
Charge d'impôt théorique à 25,83%	4 974	5 005
Impact des investissements en défiscalisation	-	-
Différences permanentes	(122)	107
Effet net des impôts différés non constatés		(10)
Carry-back		
Déficits antérieurs non activés	(78)	88
Incidence des taux d'impôt	(46)	(233)
Autres	115	69
Charge d'impôt réelle	4 843	5 025
Taux d'impôt effectif	25,2%	26,6%

6.6.13.4 VENTILATION DES ACTIFS ET PASSIFS D'IMPÔTS DIFFÉRÉS

En milliers d'euros	31/12/2022	31/12/2021
Différences temporaires	106	43
Déficits reportables activés	0	-
Plus-values internes sur cession d'actifs	3 656	3 910
Marges sur Chiffre d'affaires à l'avancement	(1 228)	(549)
Plus-values en sursis d'imposition ⁽¹⁾	(3 813)	(3 638)
Juste valeur nette d'amortissements ⁽²⁾	(33 985)	(33 217)
Instruments de couverture	(1 000)	486
Engagements de retraite	33	78
Autres	688	706
Total Impôts différés nets	(35 543)	(32 181)
<i>Dont Impôts différés passifs</i>	<i>35 544</i>	<i>(32 181)</i>
<i>Dont Impôts différés actifs</i>	<i>(0)</i>	<i>-</i>

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

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

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

Le montant des déficits reportables du Groupe s'élève à 4 146 K€ au 31 décembre 2022 contre 5 350 K€ au 31 décembre 2021. Le montant des déficits reportables non activés s'élève à 4 146 K€ au 31 décembre 2022 contre 5 350 K€ au 31 décembre 2021.

6.6.14 CHIFFRE D'AFFAIRES

En milliers d'euros	31/12/2022	31/12/2021
Revenus locatifs bruts	23 613	21 693
Ventes Immeubles bâtis	33 573	38 269
Ventes Terrains	23 640	21 139
Produits des activités annexes	1 268	4 621
Total Chiffre d'affaires	82 094	85 722

Les loyers nets sont présentés ci-après :

En milliers d'euros	31/12/2022	31/12/2021
Revenus locatifs bruts	23 613	21 693
Sous-Total Loyers bruts (A)	23 613	21 693
Charges refacturées (a)	3 379	3 192
Charges refacturables (b)	(3 948)	(3 604)
Charges locatives non refacturées (a)+(b)	(569)	(412)
Autres charges sur immeubles* (c)	(1 436)	(2 293)
Sous-Total Charges immobilières (B) = (a)+(b)+(c)	(2 005)	(2 705)
Loyers nets (A) + (B)	21 607	18 988

*Entretiens, réparations, maintenances, impôts et taxes et charges liées à la gestion incombant au propriétaire.

6.6.15 CHARGES DE PERSONNEL

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

En milliers d'euros	31/12/2022	31/12/2021
Salaires bruts et intéressement	(4 157)	(4 980)
Charges sociales	(1 695)	(1 847)
Indemnités de départ en retraite	73	(1)
Paiements basés sur des actions	(150)	
Total Charges de personnel	(5 929)	(6 828)

Effectifs à la clôture de l'exercice

En Equivalent Temps Plein	31/12/2022	31/12/2021
Ingénieurs et cadres	26	30
Employés, techniciens et agent de maîtrise	25	70
Total Effectifs	51	100
Dont Effectifs / Activités immobilières	51	53
Dont Effectifs / Autres activités	0	47

6.6.16 IMPÔTS ET TAXES

En milliers d'euros	31/12/2022	31/12/2021
Taxes foncières	(1 040)	(1 081)
CFE et CVAE	(293)	(293)
Autres taxes	(863)	(361)
Total Impôts et taxes	(2 197)	(1 734)

6.6.17 DOTATIONS NETTES AUX AMORTISSEMENTS ET PROVISIONS D'EXPLOITATION

En milliers d'euros	31/12/2022	31/12/2021
Dotations aux amortissements sur immobilisations		
- immobilisations incorporelles	(63)	(158)
- immobilisations corporelles	98	(2 737)
Total Dotations aux amortissements	35	(2 895)
Dotations aux provisions sur actif circulant	(1 235)	813
Dotations aux provisions pour risques et charges	1 092	(990)
Dépréciation des immeubles d'exploitation	(836)	298
Total Dotations nettes aux provisions	(979)	120
Total Dotations nettes aux amortissements et provisions	(945)	(2 775)

6.6.18 RÉSULTAT SUR CESSIONS D'IMMEUBLES DE PLACEMENT

En milliers d'euros	31/12/2022	31/12/2021
Prix de cession	12 812	7 218
VNC des Immeubles de Placement cédés	(11 819)	(6 051)
Résultat sur cessions d'Immeubles de Placement	993	1 167

6.6.19 VARIATION DE JUSTE VALEUR

En milliers d'euros	31/12/2022	31/12/2021
Immobilier de rendement Tertiaire ⁽¹⁾	(4 927)	(301)
Immobilier de rendement Résidentiel	(343)	231
Terrains non bâtis (nus, aménagés et terrains agricoles)	733	1 525
Total Variation de Juste Valeur	(4 537)	1 455

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

(1) Dont +125K€ sur 2 actifs qui ne sont plus en IP.

6.6.20 AUTRES CHARGES ET PRODUITS OPÉRATIONNELS

En milliers d'euros	31/12/2022	31/12/2021
Reprises (dotations) exceptionnelles	248	71
Autres produits opérationnels	2 001	959
Total Autres produits opérationnels	2 249	1 029
VNC des autres immobilisations corporelles cédées (hors Immeubles de Placement)	-	(406)
VNC des titres consolidés cédés	(926)	(45)
Dotations exceptionnelles	(15)	(131)
Autres charges opérationnelles	(320)	(445)
Total Autres charges opérationnelles	(1 260)	(1 027)
Total Autres charges et produits opérationnels	989	2

6.6.21 COÛT DE L'ENDETTEMENT FINANCIER NET

En milliers d'euros	31/12/2022	31/12/2021
Revenus de VMP et autres produits	133	9
Produits de trésorerie et équivalents de trésorerie	133	9
Intérêts sur emprunts et découverts ⁽¹⁾	(5 212)	(5 656)
Coût de l'endettement financier brut	(5 212)	(5 656)
Coût de l'endettement financier net	(5 079)	(5 647)

(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.

Les pertes et gains sur dérivés incorporés sont présentés en Autres produits (charges) financiers.

Les intérêts activés sur les opérations en cours de développement s'analysent ainsi :

En milliers d'euros	31/12/2022	31/12/2021
Intérêts activés sur Opérations Patrimoine (Im. Placement)	125	109
Intérêts activés sur Opérations Promotion (Stocks)	661	555
Total Intérêts activés	786	664

6.6.22 RÉSULTAT PAR ACTION**Résultat de base**

<i>En milliers d'euros</i>	31/12/2022	31/12/2021
Résultat net part du Groupe (K€)	15 964	15 724
Nombre moyen pondéré d'actions en circulation	35 819 066	35 810 560
Résultat de base par action (euros)	0,45	0,44

Résultat dilué

<i>En milliers d'euros</i>	31/12/2022	31/12/2021
Résultat net part du Groupe (K€)	15 964	15 724
Economie de frais financiers nets en cas de conversion des emprunts obligataires	426	496
Résultat net dilué part du Groupe (K€)	16 390	16 220
Nombre moyen pondéré d'actions ordinaires utilisé pour le calcul du résultat dilué par action	41 810 524	41 995 727
Résultat de base dilué par action (euros)	0,39	0,39

6.6.23 INCIDENCE DE LA VARIATION DU BESOIN EN FONDS DE ROULEMENT

<i>En milliers d'euros</i>	31/12/2022	31/12/2021
Variation des Stocks	2 730	(8 562)
Variation des Créances clients et autres créances	(2 375)	34 507
Variation des Dettes fournisseurs et autres dettes (hors Dettes / Immos)	(14 289)	(25 216)
Incidence de la variation du BFR	(13 933)	729

6.6.24 ENGAGEMENTS HORS BILAN

<i>En milliers d'euros</i>	31/12/2022	31/12/2021
Avals et cautions	28 943	8 300
Hypothèques et nantissements	163 724	159 732
Total Engagements donnés	192 667	168 032
Garanties financières d'achèvement	61 787	44 730
Caution reçue dans le cadre de la gestion immobilière - Loi Hoguet	120	5 180
Caution emprunt PGE	10 543	9 693
Autorisations de découverts bancaires non utilisées	7 500	7 500
Total Engagements reçus	79 950	67 103

La variation du poste « Avals et cautions » s'explique par le développement de l'activité et des financements mis en place par le Groupe.

Les hypothèques et nantissements correspondent à des garanties données aux établissements bancaires lors de la mise en place des financements.

6.6.25 HONORAIRES DES COMMISSAIRES AUX COMPTES

La ventilation du montant total des honoraires des commissaires aux comptes est la suivante (les montants correspondent aux honoraires de l'Entité et des entités contrôlées).

En milliers d'euros	31/12/2022			31/12/2021		
	EXA	DELOITTE	TOTAL	EXA	DELOITTE	TOTAL
Certification des comptes individuels et consolidés et examen limité	114	129	242	124	121	245
Services autres que la certification des comptes	-	12	12	-	5	5
Total	114	140	254	124	126	250

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

6.6.26 RÉMUNÉRATION DES ORGANES D'ADMINISTRATION ET DE DIRECTION

L'Assemblée Générale du 3 juin 2020 a décidé de fixer la somme globale à la rémunération des administrateurs pouvant être alloués au Conseil d'Administration à 100 K€ maximum pour l'exercice 2020 et les exercices suivants, jusqu'à nouvelle décision.

Le montant de la rémunération des administrateurs effectivement versée se présente ainsi :

En milliers d'euros	31/12/2022	31/12/2021
Rémunération versée au Président du Conseil d'Administration	8	6
Rémunération versée aux autres membres du Conseil d'Administration	92	79
Rémunération totale des organes d'administration	100	85

Rémunération des organes de direction

La direction de la Société est assurée par un Directeur général (également Président du Conseil d'Administration). La rémunération totale se présente ainsi :

En milliers d'euros	31/12/2022	31/12/2021
Rémunération partie fixe, versée au cours de l'exercice	192	192
Rémunération partie variable, versée au cours de l'exercice	187	209
Paielements fondés sur des actions	8	7
Avantages en nature	11	12
Rémunération totale des organes de direction	398	420

La part variable versée en 2022 correspond à la prime de performance au titre de l'exercice 2021, qui avait été provisionnée en 2021 à hauteur de 200 K€. Un montant de 200 K€ pour la rémunération variable au titre de l'exercice 2022 ainsi qu'un bonus exceptionnel de 300 K€ (conforme à la nouvelle politique de rémunération adoptée par l'AG de juin 2022) ont été provisionnés dans les comptes en 2022.

6.6.27 TRANSACTIONS AVEC LES PARTIES LIÉES

Il n'y a pas eu, au 31 décembre 2022, de nouvelles transactions significatives effectuées par le Groupe avec ses parties liées par rapport au 31 décembre 2021, hormis les baux contractualisés avec les sociétés outdoor dorénavant comptabilisées par mise en équivalence (les terrains et murs étant la propriété du Groupe à 100%).

6.6.28 INFORMATIONS DIVERSES

Aucun évènement significatif n'est intervenu entre la date de clôture des comptes (31 décembre 2022) et celle de l'établissement des comptes consolidés.

05 COMPTES SOCIAUX

SOMMAIRE

1 BILAN AU 31 DECEMBRE 2022.....	144
2 Compte de résultat au 31 décembre 2022.....	146
3 ANNEXE AUX COMPTES ANNUELS AU 31 DECEMBRE 2022.....	147
3.1 FAITS MARQUANTS DE L'EXERCICE	147
3.2 Effet des changements liés au climat	149
3.3 PRINCIPES, REGLES ET METHODES COMPTABLES	149
3.4 NOTES SUR LE BILAN.....	149
3.5 NOTES SUR LE COMPTE DE RESULTAT	160
3.6 INFORMATIONS COMPLEMENTAIRES	163

1 BILAN AU 31 DECEMBRE 2022

ACTIF				
	Montant Brut	Amortissements et dépréciations	31/12/2022 Montant Net	31/12/2021 Montant Net
<i>(en milliers d'euros)</i>				
Capital souscrit non appelé	-	-	-	-
Actif immobilisé				
Immobilisations incorporelles	708	696	12	18
Frais d'établissement			-	-
Frais de recherche et développement			-	-
Concessions, brevets et droits similaires			-	-
Fonds commercial			-	-
Autres immobilisations incorporelles	708	696	12	18
Immobilisations corporelles	166 276	49 443	116 833	129 086
Terrains	32 996		32 996	34 336
Constructions	125 492	48 289	77 203	88 615
Installations techniques, matériel et outillage				
Autres immobilisations corporelles	748	696	52	68
Immobilisations en cours	7 041	458	6 583	6 068
Avances et acomptes			-	-
Immobilisations financières	50 298	2 547	47 750	45 928
Participations	50 221	2 547	47 673	45 851
Créances rattachées à des participations			-	-
Autres titres immobilisés	77		77	77
Prêts			-	-
Autres immobilisations financières	0		0	0
Total I / Actif immobilisé	217 282	52 686	164 596	175 031
Actif circulant				
Stocks et en-cours	71 811	791	71 020	53 863
Matières premières et autres approvisionnements			-	-
En-cours de production de biens et services	58 902	791	58 111	48 163
Produits intermédiaires et finis	12 909		12 909	5 700
Marchandises			-	-
Avances et acomptes versées sur commandes				
Créances	128 380	8 979	119 401	133 781
Créances clients et comptes rattachés	45 767	925	44 842	50 529
Autres créances	82 613	8 054	74 559	83 252
Capital souscrit et appelé, non versé			-	-
Valeurs mobilières de placement	2 538		2 538	2 542
Dont actions propres	2 538		2 538	2 542
Disponibilités	22 462		22 462	16 763
Charges constatées d'avance	1 903		1 903	221
Total II / Actif circulant	227 095	9 770	217 325	207 170
Frais d'émission d'emprunt à évaluer (III)	1 407		1 407	1 702
Primes de remboursement (IV)				
Ecarts de conversion Actif (V)				
TOTAL GENERAL (I+II+III+IV+V)	445 784	62 456	383 327	383 903

PASSIF

<i>En milliers d'euros</i>	31/12/2022	31/12/2021
Capitaux propres		
Capital social	48 243	48 243
Primes d'émission, de fusion, d'apport	26 686	26 686
Ecart de réévaluation		
Réserves :		
Réserve légale	4 824	4 823
Réserves statutaires ou contractuelles		
Réserves réglementées		
Autres réserves	975	111
Report à nouveau	27 693	27 794
Résultat de l'exercice (bénéfice ou perte)	11 382	9 361
Subventions d'investissement	-	-
Provisions réglementées	890	881
Total I / Capitaux propres	120 693	117 899
Autres fonds propres		
Produits des émissions de titres participatifs	-	-
Avances conditionnées	-	-
Total II / Autres fonds propres	-	-
Provisions		
Provisions pour risques	139	202
Provisions pour charges	364	635
Total III / Provisions pour risques et charges	503	836
Dettes		
Emprunts obligataires convertibles	26 383	30 000
Autres emprunts obligataires		
Emprunts et dettes auprès des établissements de crédit	93 716	111 811
Emprunts et dettes financières diverses	52 142	51 648
Avances et acomptes sur commandes en cours	170	184
Dettes fournisseurs et comptes rattachés	14 726	8 257
Dettes fiscales et sociales	1 897	1 858
Dettes sur immobilisations et comptes rattachés	494	968
Autres dettes	277	654
Instruments de trésorerie		
Produits constatés d'avance	72 326	59 789
Total IV / Dettes	262 132	265 169
Ecarts de conversion Passif (V)		
Total Général (I+II+III+IV+V)	383 327	383 903

2 Compte de résultat au 31 décembre 2022

(en milliers d'euros)	2022	2021
Produits d'exploitation		
Ventes de marchandises	-	-
Production vendue biens	33 516	39 566
Production vendue services	14 245	13 370
Montant net du chiffre d'affaires	47 761	52 936
Production stockée	17 570	1 080
Production immobilisée	470	1 452
Subventions d'exploitation	633	260
Reprises sur provisions et amort., Transferts de charges	4 718	4 405
Autres produits	62	32
Total I / Produits d'exploitation	71 214	60 165
Charges d'exploitation		
Achats de matières premières et autres appro.	43 127	34 488
Variation de stocks	-	-
Autres achats et charges externes	6 001	7 089
Impôts, taxes et versements assimilés	1 625	1 736
Salaires et traitements	2 867	2 431
Charges sociales	1 156	1 158
Dotations aux amortissements et provisions sur immobilisations - dot. aux amortissements	5 615	5 646
sur immobilisations - dot. aux provisions	720	1 467
sur actifs circulants - dot. aux provisions	605	479
Provisions pour risques et charges - dotations	-	481
Autres charges	333	670
Total II / Charges d'exploitation	62 050	55 644
RESULTAT D'EXPLOITATION (I - II)	9 164	4 521
Produits financiers		
De participations	6 301	8 035
D'autres valeurs mobilières et créances	1 174	1 168
Autres intérêts et produits assimilés	1	3
Reprises de provisions et transferts de charges	3 581	1 478
Différence positive de change	-	-
Produits nets sur cessions de VMP	-	-
Total III / Produits financiers	11 058	10 684
Charges financières		
Dotations aux amort. et aux provisions	1 680	2 575
Intérêts et charges assimilées	3 754	3 931
Différences négatives de change	-	-
Charges nettes sur cessions de VMP	-	-
Total IV / Charges financières	5 434	6 506
RESULTAT FINANCIER (III - IV)	5 624	4 178
RESULTAT COURANT AVANT IMPOTS (I - II + III - IV)	14 788	8 699
Produits exceptionnels		
Sur opérations de gestion	266	1 091
Sur opérations en capital	9 176	12 900
Reprises sur provisions et transferts de charges	-	484
Total V / Produits exceptionnels	9 441	14 476
Charges exceptionnelles		
Sur opérations de gestion	627	399
Sur opérations en capital	9 822	11 003
Dotations aux amort. et aux provisions	9	21
Total VI / Charges exceptionnelles	10 457	11 424
RESULTAT EXCEPTIONNEL (V - VI)	(1 016)	3 052
Participation des salariés aux résultats (VII)		
Impôts sur les bénéfices (VIII)	2 391	2 390
Total des produits (I + III + V)	91 713	85 325
Total des charges (II + IV + VI + VII + VIII)	80 332	75 964
RESULTAT NET DE L'EXERCICE	11 382	9 361

3 ANNEXE AUX COMPTES ANNUELS AU 31 DECEMBRE 2022

Les notes et les tableaux présentés ci-après font partie intégrante des comptes annuels.

Ces éléments constituent l'annexe au bilan, avant répartition, de l'exercice clos le 31 décembre 2022 dont le total est de 383 327 K€ et au compte de résultat de l'exercice, présenté sous forme de liste, et dégageant un résultat comptable de 11 382 K€.

L'exercice a une durée de 12 mois recouvrant la période du 1^{er} janvier 2022 au 31 décembre 2022.

Les montants figurant dans l'annexe des comptes annuels sont exprimés en milliers d'euros.

Les comptes annuels ont été arrêtés le 20 mars 2023 par le Conseil d'Administration.

3.1 FAITS MARQUANTS DE L'EXERCICE

Au niveau opérationnel, la société CBo Territoria SA a poursuivi son activité en tant que Société immobilière (Aménageur, Promoteur et Foncière) et société-mère d'un groupe de sociétés immobilières.

Les opérations immobilières développées par le groupe CBo Territoria sont positionnées dans l'entité juridique CBo Territoria SA ou au sein d'entités juridiques dédiées, et réalisées sous différentes formes contractuelles (vente de biens immobiliers bâtis, vente de terrains, contrat de maîtrise d'ouvrage déléguée...).

3.1.1 Opérations :

CBo Territoria SA a poursuivi ses opérations d'aménagement en vue de la mise à disposition de nouveaux terrains constructibles.

Les travaux d'aménagement se sont notamment poursuivis sur l'exercice 2022 pour les opérations à Beauséjour (Sainte-Marie) avec le lancement de l'opération KALOUILE (VEFA), à Roche Café (Saint-Leu), avec les lancements des opérations (VEFA) de HAMELIA, PIERRE DE LUNE et LE JADE.

L'année a également été marquée par :

- la livraison en Immeuble de Placement du Hangar équipé pour la pratique sportive du padel et inauguré en juin 2022.
- la cession en bloc de l'opération de logements CANOPEE 1 à Action Logement / SHLMR et d'un local commercial sur l'opération Catleya commerces pour un montant global de de 8 570k€.

3.1.2 Financement : En 2022, CBo Territoria a procédé aux remboursements anticipés des emprunts ci-dessous :

- Emprunts bancaires :

Date de mise en place	Date fin remboursement prévue	Etablissement	Opération	Montant emprunté	Montant remboursement anticipé	Indemnité remboursement anticipé
12/12/2013	11/12/2025	BRED	Quartier d'affaires Tamarins	2 800	1 066	5
28/05/2014	31/05/2034	AFD	PILA 1 (dont Canopée 1)	21 000	6 196	-
Total				23 800	7 262	5

- Emprunts obligataires : ORNANE

date	Valeur nominale unitaire	Valeur de rachat unitaire	Nombre d'obligations remboursées	Montants remboursés (K€)	Intérêts (K€)	Commissions (K€)	Coût total des rachats (K€)	Nombre d'obligations vivantes
29/07/2022	4,85	4,87	545 664	2 647	11	5	2 663	5 639 803
21/10/2022	4,85	4,87	200 000	970	4	2	976	5 439 803
Total			745 664	3 617	15	7	3 639	

- Mobilisations de la période :

CBo Territoria a contracté 2,5 M€ d'emprunt PGE complémentaires auprès de la BNP.

3.1.3 Holding :

Plusieurs filiales ont été créées au cours de cet exercice pour les besoins de développement de la société sur le département de Mayotte et également en prévision des futurs projets à La Réunion. Toutes ces nouvelles filiales sont détenues à 100% par CBo Territoria.

CBo Territoria a participé à l'augmentation du capital des sociétés Lizine SAS et Jardin d'Eden SAS.

Elle a cédé des parts de Jardin d'Eden SAS à Ilop Réunion. Cette filiale est détenue dorénavant à 60%.

Une évaluation de la valeur d'utilité des sociétés dans lesquelles CBo Territoria détient des participations a été effectuée. Compte tenu de cette évaluation, une reprise de provision nette de 721 K€ a été comptabilisée. Le cumul des dépréciations à l'actif du bilan est de 2 547 K€.

3.1.4 Conflit armé en Ukraine

Un conflit armé entre l'Ukraine et la Russie a débuté fin février 2022.

Compte tenu du caractère exceptionnel de ce conflit, il est encore difficile un an après d'évaluer le niveau d'incidence pour le Groupe mais ce dernier est très vigilant quant aux impacts potentiels de ce conflit sur l'économie locale, notamment sur les surcoûts éventuels des matières premières et sur les délais et ou difficultés d'approvisionnement.

3.2 Effet des changements liés au climat

Le changement climatique entraîne 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, et les effets sur l'annexe des comptes sociaux apparaissent limités compte tenu de la typologie et de la qualité des actifs et des contraintes réglementaires applicables.

Ceci étant, les principales répercussions sur les données financières sont les suivantes :

- une hausse des dépenses d'investissement et des coûts d'exploitation des immeubles pour anticiper les évolutions des réglementations sectorielles. Il s'agit par exemple de l'installation de la technologie LED dans le système d'éclairage, de la digitalisation du suivi technique des bâtiments pour fiabiliser la mesure des consommations énergétiques.
- des dépenses diverses, comme les coûts liés à la publication du rapport RSE (collecte des informations, élaboration des rapports, coûts des autres ressources internes et externes mobilisées).

Par ailleurs, CBo Territoria n'a identifié aucun risque nécessitant de constater une provision ou une garantie pour des risques en matière d'environnement au 31 décembre 2022

3.3 PRINCIPES, REGLES ET METHODES COMPTABLES

3.3.1 Principes et conventions générales

La présentation des comptes annuels est conforme au Plan Comptable Général 1999, issu notamment des dispositions du règlement 99-03 du Comité de Réglementation Comptable.

Les comptes annuels ont été arrêtés conformément aux dispositions du Règlement ANC 2016-07 relatif au plan comptable général homologué par arrêté du 26/12/2016.

Les comptes annuels de l'exercice clos le 31 décembre 2022 ont été élaborés et présentés dans le respect des principes comptables généraux de prudence, d'indépendance des exercices et dans les conditions de continuité de l'exploitation.

Les éléments inscrits en comptabilité sont comptabilisés selon la méthode des coûts historiques.

3.3.2 Permanence ou changement de méthodes

Aucun changement de méthode comptable n'est intervenu au cours de l'exercice.

3.4 NOTES SUR LE BILAN

3.4.1 Capital social

Au 31 décembre 2022, le capital social est divisé en 36 547 394 actions d'une valeur nominale de 1,32 €, pour un capital social de 48 242 560,08 €.

Evolution du capital social

– Capital au 31/12/2019 ⁽¹⁾	33 839 998 actions	44 668 797 €
– Capital au 31/12/2020 ⁽²⁾	36 537 394 actions	48 229 360 €
– Capital au 31/12/2021 ⁽³⁾	36 547 394 actions	48 242 560 €

(1) Une augmentation de capital d'un montant nominal de 10 560 € a été constatée en 2019 suite à des levées d'option de souscription portant sur 8 000 actions par les salariés (10 560 € en valeur nominale et 8 480 € de primes d'émission), à la conversion de 13 144 obligations en actions existantes avec une prime d'émission 29 968,32€.

(2) Une augmentation de capital d'un montant nominal de 3 560 562.72 € a été constatée en 2020 suite à des levées d'option de souscription portant sur 35 000 actions par les salariés (46 200 € en valeur nominale et 66 850 € de primes d'émission), à la conversion de 876 732 obligations en actions (1 157 286.24 € en valeur nominale et 1 998 948.96€ de primes d'émission) et du paiement du dividende en actions soit 1 785 664 actions créées (2 357 076.48 € en valeur nominale et 3 035 628.80€ de primes d'émission)

(3) Une augmentation de capital d'un montant nominal de 13 200 € a été constatée en 2021 suite à une levée d'option de souscription portant sur 10 000 actions par un salarié assortie d'une prime d'émission de 19 100 €.

3.4.2 Capitaux propres

(en milliers d'euros)	2021	Affectation Résultat 2021	Distribution de dividendes	Résultat 2022	Augmentation de capital	Autres	2022
Capital	48 243						48 243
Primes liées au capital	26 686						26 686
Réserve légale	4 823	1					4 824
Autres Réserves	111	865					975
Report à nouveau	27 794	8 495	(8 596)				27 693
Résultat de l'exercice	9 361	(9 361)		11 382			11 382
Provisions réglementées	881					9	890
Total Capitaux propres	117 899	(0)	(8 596)	11 382	-	9	120 693

Le poste « provisions réglementées » correspond uniquement aux dotations et reprises aux amortissements dérogatoires concernant les frais d'acquisition des titres de participations :

(en milliers d'euros)	2021	Augmentations	Diminutions	2022
Amortissements dérogatoires	881	9		890
Total	881	9	-	890

3.4.3 Provisions pour risques et charges

(en milliers d'euros)	2021	Augmentations	Diminutions	2022
Provisions pour risques	202	-	63	139
Provisions pour charges	635	129	400	364
Provisions pour risques et charges	836	129	463	503

Les reprises de provision pour risques et charges sont les suivantes :

-63 k€ de litiges fournisseurs défaillants et des correctifs APA (apport partiel d'actifs)

-400 K€ concernant les travaux sur l'opération Anthurium (non utilisée).

3.4.4 Immobilisations incorporelles et corporelles

Les immobilisations incorporelles et corporelles sont comptabilisées à leur coût d'acquisition (prix d'achat et frais accessoires) ou à leur coût de production.

Le coût de production des constructions immobilisées est constitué du coût des travaux et prestations afférents au programme immobilier, ainsi que des charges directes et indirectes engagées durant la phase de production.

Les intérêts des capitaux empruntés pendant la période d'acquisition ou de construction sont incorporés dans le coût d'entrée des immobilisations : le taux retenu est celui de l'emprunt quand il est affecté, et celui du taux moyen des emprunts non affectés pour le reste.

Variation des immobilisations incorporelles et corporelles

(en milliers d'euros)	31/12/2021	Acquisitions	Cessions	Transferts Stocks à immobilisations	31/12/2022
Incorporelles	708				708
Terrains	34 336		(1 359)	19	32 996
Constructions	136 451	44	(11 003)		125 492
Autres immob. corporelles	740	8			748
Immobilisations en cours	6 526	418	(37)	134	7 041
Avances et acomptes	-				-
Total Immobilisations	178 760	470	(12 399)	153	166 985

Amortissements

Les dotations aux amortissements des immobilisations incorporelles sont calculées en fonction de leur durée de vie estimée :

- Licences 3 ans linéaire
- Logiciels 5 ans linéaire
- Sites internet 5 ans linéaire

Les dotations aux amortissements des immobilisations corporelles sont calculées en fonction de leur durée de vie estimée :

- Constructions et aménagements 15 à 40 ans linéaire
- Matériels de bureau 3 à 5 ans linéaire
- Mobiliers 3 à 10 ans linéaire
- Autres immobilisations corporelles 1 à 3 ans linéaire

Les composants et durées d'amortissement retenus pour le poste Constructions sont :

- Structure 35 à 40 ans linéaire
- Menuiseries extérieures 15 à 20 ans linéaire
- Etanchéité, Ravalement 15 ans linéaire
- Climatisation 15 ans linéaire
- Electricité 15 à 20 ans linéaire
- Plomberie 15 à 20 ans linéaire
- Aménagements divers 10 à 15 ans linéaire

Variation des amortissements

<i>(en milliers d'euros)</i>	31/12/2021	Dotations	Reprises	31/12/2022
Sur Immo. incorporelles	690	6		696
Sur Constructions	38 571	5 291	2 634	41 229
Sur Autres immob. corporelles	672	24		696
Total Amortissements	39 934	5 321	2 634	42 621

Dépréciation

La méthode d'évaluation, homogène pour les expertises externes et internes, se résume ainsi :

- Immeubles de Placement

Les Immeubles de Placement font l'objet à la clôture de chaque exercice d'une évaluation en valeur de marché. Cette évaluation, frais et droits d'acquisition compris, est confiée à des experts indépendants.

Les éventuelles dépréciations sur immeubles sont déterminées en comparant la valeur nette comptable et la valeur d'expertise nette des droits de mutation (« valeur hors droits »).

Une dépréciation ainsi constituée n'est susceptible d'être reprise que lorsque la valeur nette comptable redevient inférieure à la valeur d'expertise.

- Immeubles en construction

Si le projet fait l'objet d'une expertise externe, la dépréciation est calculée de la même manière que pour les Immeubles de Placement.

Si le projet ne fait pas l'objet d'une expertise externe, la valeur du projet est évaluée en interne par les équipes d'investissements sur la base d'un taux de capitalisation de sortie et des loyers nets prévus à la fin du projet. Lorsque cette valeur est inférieure à l'investissement total estimé, une dépréciation est constatée.

<i>(en milliers d'euros)</i>	31/12/2021	Dotations	Reprises	31/12/2022
Sur Immo. incorporelles	-			-
Sur Terrains	-			-
Sur Constructions	9 265	720	2 925	7 059
Sur Autres immob. corporelles	-			-
Sur Immob. corporelles en cours	458			458
Total Provision pour dépréciation	9 723	720	2 925	7 517

Détail des dépréciations par immeuble :

<i>(en milliers d'euros)</i>	31/12/2021	Dotations	Reprises	31/12/2022
Villa Anthurium	2 057	115	212	1 960
Canopée 1	1 607		1 607	-
Acq. Les Jardins d'Ugo Tranche 4	50	1	7	44
Commerce de Beauséjour	78	192	4	266
Canopée 2	757		137	620
Patio des Iris - Logements	220		137	83
Catleya (1)	2 258		349	1 909
Cuves de la Mare Tranche 3	458			458
Venda	343		308	35
Village commercial	54		36	18
Coworking Grands-Bois	422		34	388
Zac Villèle	56			56
Centre de tri	-	47	18	29
Complexe sportif de Beauséjour	1 363	365	76	1 652
Total Provision pour dépréciation	9 722	720	2 925	7 517

(1) Catleya: opération ayant bénéficié d'un crédit d'impôt d'un montant de 3 341 K€ comptabilisé sur l'exercice 2019.

3.4.5 immobilisations financières

Les titres de participation sont comptabilisés à leur coût d'acquisition (prix d'achat incluant les frais d'acquisition).

A la clôture de l'exercice, la valeur d'inventaire des titres de participation est appréciée par rapport à leur valeur d'utilité déterminée sur la base de la quote-part des capitaux propres détenus, en tenant compte des plus-values latentes éventuelles et des perspectives d'activités.

La valeur d'utilité des filiales développant des programmes de Promotion prend ainsi en compte les prévisions de résultat des programmes qui sont fondées sur une estimation de leur marge à terminaison.

La valeur d'utilité des filiales ayant une activité de Foncière prend en compte la valeur de marché des immeubles détenus. Les Immeubles de Placement font l'objet à la clôture de chaque exercice d'une évaluation en valeur de marché, confiée à un expert indépendant. Cette évaluation nécessite le recours à différentes méthodes de valorisation utilisant des paramètres non observables tels que les loyers de marché ou les taux de rendement.

La valeur d'utilité des filiales portant les autres activités du Groupe est déterminée par la méthode des flux de trésorerie en prenant en compte leurs perspectives de résultats déterminés sur la base d'un budget sur 3 ans.

La détermination de la valeur d'utilité implique ainsi le recours à des hypothèses et des estimations de la part de la Direction.

Une provision pour dépréciation est constituée lorsque la valeur d'inventaire des titres de participation est inférieure à la valeur d'acquisition.

Les titres de participation au 31 décembre 2022 s'élèvent à 50 220 K€ (Cf. Note 3.6.7 Filiales et Participations). Ils tiennent compte des frais d'acquisition des parts de sociétés. Les frais d'acquisition font l'objet d'un amortissement dérogatoire sur 5 ans dont une dotation de 8 K€ a été constatée sur l'exercice.

Variation des immobilisations financières :

(en milliers d'euros)	31/12/2021	Augmentations (1)	Diminutions (1)	31/12/2022
Titres de Participation	49 119	1 158	57	50 220
Autres titres	77			77
Autres immobilisations Financières	0			0
Total	49 196	1 158	57	50 297

(1) détail :

Participation aux augmentations de capital de LIZINE SAS pour 1 000 K€ et de JARDIN EDEN SAS pour 147 K€ et pour 11 K€ pour la création des nouvelles entités
La diminution de 57 K€ correspond à la vente des actions de JARDIN EDEN SAS

La variation des dépréciations se présente comme suit :

(en milliers d'euros)	31/12/2021	Augmentations (2)	Diminutions (2)	31/12/2022
Titres de Participations	3 269	462	1 183	2 547
Total provision pour dépréciation	3 269	462	1 183	2 547

(2) détail :

Dont une dotation pour LIZINE SAS de 455 K€.

Dont une reprise pour la SRET SAS de 1 160 K€ et de 21 K€ pour la SCI NEPTUNE

3.4.6 Stocks et en-cours

Les stocks et en-cours sont comptabilisés à leur coût d'acquisition (prix d'achat et frais accessoires inclus) ou à leur coût de production.

Le coût de production des constructions en stocks est constitué du coût des travaux et prestations afférents aux programmes immobiliers, ainsi que des charges directes et indirectes engagées durant la phase de production et les frais financiers.

La totalité des stocks et en-cours est constituée de biens immobiliers destinés à la vente.

Valeur brute des stocks par nature :

(en milliers d'euros)	31/12/2021	31/12/2022	Variation 2022 s/2021 (1)
Stocks Terrains	28 371	35 092	6 721
Stocks Op. Habitat	19 110	25 546	6 437
Stocks Op. Entreprise	6 914	11 173	4 259
Total stocks	54 394	71 811	17 417

La variation de 17 M€ s'explique essentiellement par :

- les augmentations des travaux sur la Promotion tertiaire (EPSMR) pour 4,3 M€, sur la Promotion résidentielle pour 14,9 M€ et sur les parcelles à bâtir pour 15,1 M€ ;
- les livraisons de la période sur la Promotion résidentielle (Jardins bois de senteur et Passiflore) pour 12 M€ et des déstockages sur les ZAC de Beauséjour pour 2 M€ et Marie Caze pour 4,4 M€.

La variation des dépréciations se présente comme suit :

<i>(en milliers d'euros)</i>	31/12/2021	Augmentations	Diminutions	31/12/2022
Sur Stocks et en cours	531	260	-	791
Total provisions pour dépréciation	531	260	-	791

Des provisions pour dépréciation des stocks sont constituées pour pallier les éventuels risques de perte de valeur, lesquelles sont évaluées à partir d'une analyse des données économiques et financières prévisionnelles de chaque projet.

3.4.7 Créances et dettes

Les créances et les dettes sont comptabilisées à leur valeur nominale.

Des provisions pour dépréciation de créances sont constituées pour pallier les éventuels risques de non-recouvrement en tenant compte de l'antériorité de la créance et d'une analyse au cas par cas.

Provisions pour dépréciation :

<i>(en milliers d'euros)</i>	31/12/2021	Augmentations	Diminutions	31/12/2022
Sur Créances clients et cptes rattachés	808	345	228	925
Sur Autres créances (1)	8 773	1 218	1 937	8 054
Total provision pour dépréciation	9 581	1 563	2 165	8 979

(1) Détail des dépréciations sur autres créances :

<i>(en milliers d'euros)</i>	31/12/2021	Augmentations	Diminutions	31/12/2022
C/c Associés - SCCV JDU	5 221	593		5 814
C/c Associés - SCI Equinox	160	331		491
C/c Associés - SAS Lizine	673		673	-
C/c Associés - SAS RMT	110		6	104
C/c Associés - SAS SRET	-			-
C/c Associés - SAS BCS	3		3	0
C/c Associés - SCI Mumanga	443		155	288
C/c Associés - SCI Mura	-	294		294
C/c Associés - SCI Kiwano	2 000		1 085	915
C/c Associés - SCI Montesourire	129		16	113
Autres créances	35			35
Total provision pour dépréciation	8 773	1 218	1 937	8 054

3.4.7.1 Etat des créances

L'échéance des créances se présente comme suit :

(en milliers d'euros)	Montant brut	A 1 an au plus	A plus d'un an
Créances clients ⁽¹⁾	45 767	45 767	-
Personnel et comptes rattachés	-	-	-
Sécurité sociale & autres organismes sociaux	33	33	-
Taxe sur la valeur ajoutée	297	297	-
Impôts sur les bénéfices	383	383	-
Autres impôts et taxes	951	951	-
Groupe et associés ⁽²⁾	80 167	80 167	-
Créances liées à l'intégration fiscale (2)	680	680	-
Débiteurs divers	102	102	-
Charges constatées d'avance	1 903	1 903	-
Total Créances	130 283	130 283	-

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

⁽¹⁾ Détail Créances clients

(en milliers d'euros)	31/12/2022	31/12/2021
Clients VEFA - Créances non exigibles	37 104	40 315
Clients VEFA - Créances exigibles	2 643	5 278
Autres Opérations	-	-
S/Total Clients "VEFA"	39 748	45 593
S/Total Clients "locataires"	2 669	2 220
S/Total Clients "Prestations diverses"	3 350	3 524
Total Détail Créances Clients	45 767	51 337

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

⁽²⁾ Détail Groupes et Associés

(en milliers d'euros)	31/12/2022	31/12/2021	Variation 2022 s/2021
Avances consenties dans le cadre de la convention intra-groupe de trésorerie	79 003	85 869	(6 866)
Avances en compte courant en faveur de filiales avec Associés hors groupe	418	418	-
Avances en compte courant en faveur de filiales liées à l'intégration fiscale	680	830	(150)
Quote-part du résultat des exercices antérieurs de filiales	746	746	(0)
Total Groupes et Associés	80 847	87 863	(7 017)

3.4.7.2 Etat des dettes

Etat des Dettes

(en milliers d'euros)	Montant brut	A 1 an au plus	De 1 an à 5 ans	A plus 5 ans
Emprunts obligataires convertibles ⁽¹⁾	26 383	-	26 383	-
Emprunts et dettes auprès des Ets de crédit ⁽²⁾	93 716	14 338	43 243	36 135
Emprunts et dettes financières divers	1 174	1 174	-	-
Groupe et Associés ⁽³⁾	50 968	50 968	-	-
Avances et acomptes s/cdes en cours	170	170	-	-
Dettes Fourn. et comptes rattachés ⁽⁴⁾	14 726	14 726	-	-
Dettes sur immobilisations et comptes rattachés ⁽⁵⁾	494	494	-	-
Personnel et comptes rattachés	1 035	1 035	-	-
Sécurité sociale et autres organismes sociaux	535	535	-	-
Impôts sur les bénéfices	-	-	-	-
Taxe sur la valeur ajoutée	259	259	-	-
Autres impôts, taxes et assimilés	67	67	-	-
Autres dettes	277	277	-	-
Total Dettes	189 806	84 045	69 626	36 135
Emprunts souscrits	2 550			
Emprunts remboursés	24 258			

Variations dettes financières :

(en milliers d'euros)	31/12/2021	Emprunts souscrits	Emprunts remboursés	Variation ICNE	Variation Concours bancaires	Variation DG	31/12/2022
Emprunts obligataires convertibles ⁽¹⁾	30 000		3 617				26 383
Emprunts et dettes auprès des Ets de crédit ⁽²⁾	111 811	2 550	20 641	46	(50)		93 716
Emprunts et dettes financières divers	1 183					(9)	1 174
Total dettes financières	142 994	2 550	24 258	46	(50)	(9)	121 273

(1) Emprunt Obligataire ORNANE réalisé en 02/2018

(2) Montant garanti par suretés réelles (hypothèques, privilège de prêteur de deniers) : 82 269 K€.

(3) Correspond essentiellement aux avances effectuées en compte courant dans le cadre de la convention intra-groupe de trésorerie mise en place avec les sociétés du Groupe.

(4) Concernent notamment des opérations immobilières en cours de réalisation destinées à la vente (fournisseurs et FNP de stocks immobiliers).

(5) Correspondant à des opérations immobilières d'investissement (fournisseurs d'immobilisations).

3.4.8 Avances aux dirigeants

Conformément aux articles L. 225-43 et L. 223-21 du Code de Commerce, aucune avance ou crédit n'a été alloué aux dirigeants de la Société.

3.4.9 Valeurs mobilières de placement

Le poste « Valeurs mobilières de placement » est constitué de 737 947 actions propres (dont 110 000 actions affectées aux Attributions Gratuites d'Actions décrites dans le paragraphe Plan AGA ci-après) de CBO Territoria comptabilisées pour un montant de 2 538 K€ au 31 décembre 2022. La valeur de marché est de 2 664 K€ avec un cours à 3,61 € par action à la date de clôture.

La variation des actions propres se présente comme suit :

	31/12/2021	Augmentations	Diminutions	Nombres d'actions propres autodétenues au 31/12/2022	Valeur au 31/12/2022 (en K€)
<i>variation des actions propres</i>					
Contrat de liquidité:					
Nombres actions	41 838	223 046	223 994	40 890	
Prix moyen	3,61 €	3,66 €	3,67 €		
Sous-total en valeur en K€	151	817	823		147
Contrat de rachat:					
Nombre actions	697 057	-	-	697 057	
Prix moyen	3,43 €	-	-		
Sous-total en valeur en K€	2 391	-	-		2 391
			Total	737 947	2 538

Plan AGA sur les actions propres :

L'Assemblée Générale du 9 juin 2021 a autorisé le Conseil d'Administration à consentir aux membres du personnel et aux mandataires sociaux l'attribution gratuite d'actions 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 14 avril 2022, de réaliser une attribution portant sur 110 000 actions à 3 cadres, pour une valorisation de 3,83€ par action au jour de l'attribution. Le plan est soumis à des conditions de performance avant l'attribution définitive prévue le 14 avril 2024. A compter de l'attribution définitive, les actions attribuées gratuitement seront soumises à une période de conservation fixée à un an, expirant le 13 avril 2025. Le Conseil d'Administration a opté pour des actions existantes à date.

3.4.10 Disponibilités

(en milliers d'euros)	31/12/2022	31/12/2021
Disponibilités	22 462	16 763
Total	22 462	16 763

3.4.11 Charges et produits constatés d'avance

Charges constatées d'avance :

(en milliers d'euros)	31/12/2022	31/12/2021
Commission sur ventes sur opérations immobilières	1 878	185
Prestations de services	25	36
Total Charges constatées d'avance	1 903	221

Produits constatés d'avance :

(en milliers d'euros)	31/12/2022	31/12/2021
Ventes sur opérations immobilières (VEFA)	72 326	59 789
Autres produits	-	-
Total Produits constatés d'avance (1)	72 326	59 789

(1) dont ci-dessous la répartition périodique :

(en milliers d'euros)	Montant brut	A 1 an au plus	De 1 an à 5 ans	A plus 5 ans
Ventes sur opérations immobilières (VEFA)	72 326	37 625	34 700	0
Total répartition périodique des produits constatés d'avance	72 326	37 625	34 700	0

3.4.12 Charges à repartir

Les frais d'émission des emprunts sont étalés sur la durée des emprunts et ajustés en cas de remboursements anticipés.

Frais d'émission d'emprunts à étaler :

(en milliers d'euros)	Montant Brut	Amortissement antérieur	Amortissement de la période	Amortissement cumulé	Montant net 31/12/2022
Emprunt AFD 35 M€	710	365	43	408	302
Emprunt CEPAC 6 M€	110	86	13	100	10
Emprunt BR 26 M€	482	206	32	239	243
Emprunt CA 8M€	130	55	9	64	67
Emprunt BNP 5 M€	85	76	8	85	(0)
Emprunt Obligataire ORNANE	918	559	143	703	215
Emprunt BNP 3,9M€	104	13	7	20	84
Emprunt BNP 11,05M€	586	61	39	100	486
Total	3 124	1 423	294	1 717	1 407

3.4.13 Eléments concernant plusieurs postes de bilan

Actif

	Total	Dont Produits à recevoir	Dont Entreprises liées
Participations	50 221	-	50 221
Créances rattachées à des participations	-	-	-
Prêts	-	-	-
Autres immobilisations financières	0	-	-
Créances clients et comptes rattachés	45 767	287	2 608
Autres créances	82 571	-	79 196
Effets de commerce	-	-	-
Total Actif	178 559	287	132 024

Passif

(en milliers d'euros)	Total	Dont Charges à payer	Dont Entreprises liées
Emprunts obligataires convertibles	26 383	-	-
Emprunts et dettes auprès des établissements de crédit	93 716	904	-
Emprunts et dettes financières diverses	52 142	-	50 963
Dettes fournisseurs et comptes rattachés	14 726	12 216	731
Dettes fiscales et sociales	1 897	1 369	-
Dettes sur immobilisations et comptes rattachés	494	311	-
Total Passif	189 359	14 800	51 693

3.5 NOTES SUR LE COMPTE DE RESULTAT

3.5.1 Ventilation du montant net du chiffre d'affaires

(en milliers d'euros)	2022	2021	Variation 2022 s/2021
Vente d'immeubles bâtis	16 948	25 930	(8 982)
Vente de terrains	12 075	13 636	(1 561)
Vente de terrains intra-groupe	4 494	-	4 494
Loyers (yc charges locatives refacturées)	13 001	12 609	392
Honoraires techniques (MOD, ...)	298	351	(53)
Prestations administratives	304	312	(8)
Refacturation de travaux intra-groupe	642	98	544
Total Chiffre d'affaires	47 761	52 936	(5 175)

(1) détail loyers :

(en milliers d'euros)	2022	2021	Variation 2022 s/2021
Revenus locatifs bruts	11 612	11 243	369
Charges refacturées	1 389	1 367	22
Sous-total loyers	13 001	12 609	392

Le chiffre d'affaires des ventes en Promotion est comptabilisé à l'achèvement des lots vendus, lors de la livraison aux clients.

3.5.2 Rémunération des dirigeants

Le montant global des rémunérations versées sur l'exercice 2022 aux organes de direction s'élève à 398 K€ :

(en milliers d'euros)	2022
Rémunération partie fixe, versée au cours de l'exercice	192
Rémunération partie variable, versée au cours de l'exercice	187
Palements fondés sur des actions	-
Avantages en nature	11
Rémunération des administrateurs	8
Rémunération totale des organes de direction	398

3.5.3 Ventilation de l'effectif

(en nombre)	2022	2021
Ingénieurs et cadres	19	20
AM et employés	11	11
Effectif total (en ETP)	30	31

3.5.4 Détail des transferts de charges

(en milliers d'euros)	2022	2021
Transfert des charges d'exploitation	1 102	1 027
Transfert des charges financière	461	426
total	1 563	1 453

Les transferts de charges d'exploitation correspondent d'une part à l'intégration au coût de revient des opérations (stocks et immobilisations) des coûts internes de maîtrise d'ouvrage.

Les transferts de charges financières correspondent à l'intégration au coût de revient des opérations (stocks et immobilisations) des charges financières supportées pendant la période de construction.

3.5.5 Détail des charges et produits exceptionnels

(en milliers d'euros)	2022	2021
Autres produits et charges exceptionnels	(363)	686
Dotations nettes de reprises de provisions	(9)	463
Plus ou moins-values sur rachats d'actions	2	6
Plus-values de cession sur actifs	(646)	1 897
Total	(1 016)	5 073

3.5.6 Détail impôt sur les sociétés

(en milliers d'euros)	Montant	Détail impôt sur les sociétés	Résultat net après impôt	Résultat net après impôt
			2022	2021
Résultat courant	14 788		14 788	8 699
Résultat exceptionnel	(1 016)		(1 016)	3 052
Impôt sur les sociétés	(2 405)		(2 405)	(1 870)
<i>Dont impôt au taux de 25%</i>		(2 394)		
<i>Dont contribution sociale de 3,3%</i>		(54)		
<i>Dont crédit d'impôt investissement DOM</i>		-		
<i>Dont crédit d'impôt famille, interassement et mécénat</i>		43		
Boni + ou mali (-) d'intégration fiscale	14		14	(519)
Résultat comptable	11 382	(2 405)	11 382	9 361

Au niveau de l'entité CBo Territoria SA, qui n'a plus de déficit antérieur, le résultat fiscal bénéficiaire de l'exercice 2022 est de 9 574 K€.

Le résultat fiscal est obtenu par les réintégrations de divers éléments notamment des provisions non déductibles sur des immobilisations et des stocks et de quote-parts des bénéfices des sociétés de personnes pour un montant de 11 148 K€.

Le montant des déductions fiscales de 12 955 K€ est composé de quote-parts des pertes des sociétés de personnes, des dividendes perçus des filiales et des reprises sur des provisions non déductibles sur des immobilisations et des stocks.

Intégration fiscale

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

Au 31 décembre 2022, le périmètre d'intégration fiscale est composé des sociétés suivantes :

- CBo Territoria SA
- CBo Gestion Immobilière SAS, CBo Property SAS, SRET SAS,
- SCI Neptune, SCI Ponant, SCI Les Boréales (sociétés intégrées au 01/01/2009)
- CBo Expansion SAS (société intégrée au 01/01/2010)
- CBo Développement SAS (société intégrée au 01/01/2011)
- SCI Vierge du Cap, Nouvel Horizon SAS (sociétés intégrées au 01/01/2012)
- SARL Mahoré, (société intégrée au 01/01/2016)
- SAS Lizine (société intégrée au 01/01/2021)
- SCI EQUINOXE (société intégrée au 01/01/2022)

CBo Territoria SA est la seule société redevable de l'impôt pour l'ensemble du Groupe.

Chaque société intégrée fiscalement est remplacée dans la situation qui aurait été la sienne si elle avait été imposée séparément.

L'économie d'impôt liée au déficit, conservée chez CBo Territoria, est considérée comme un gain immédiat de l'exercice.

Dans le cas où la filiale redevient bénéficiaire, la société CBo Territoria supportera les charges d'impôt.

(en milliers d'euros)	Base après imputation des déficits	Impôt au taux de 25 %	Contribution sociale de 3,3 %	Total impôts
Résultat d'ensemble	12 175			
Montant d'impôts		(3 044)	(75)	(3 119)
Montant des impôts individuels du groupe fiscal				3 084
Montant des crédits impôts (mécénat, sponsoring)				49
Boni + ou mali (-) d'intégration fiscale				14

3.6 INFORMATIONS COMPLEMENTAIRES

3.6.1 Montant des engagements financiers donnés

(en milliers d'euros)	2022	2021
Hypothèques sur biens immobiliers	82 269	100 786
Nantissements de parts sociales et gages	1 105	1 103
Cautions et garanties	28 688	17 407
Engagements de rachats de titres de SCI et de biens immobiliers	-	-
Locations	147	255
Total Engagements donnés	112 209	119 551

3.6.2 Montant des engagements financiers reçus

(en milliers d'euros)	2022	2021
Garanties financières (1)	60 780	44 730
Autorisations de découverts bancaires non utilisés	7 500	7 500
Cautions emprunts PGE	10 543	9 693
Total Engagements reçus	78 823	61 923

(1) détail variation des garanties financières sur la période :

(en milliers d'euros)	GFA en cours au 01/01/2022	GFA nouvelles	GFA cloturées	GFA en cours au 31/12/2022
Garantie Financière Achèvement "Op. Lobelie"	7 258	-	-	7 258
Garantie Financière Achèvement "Op. Foulque"	14 178	-	-	14 178
Garantie Financière Achèvement "Op. Clos Serins"	5 498	-	-	5 498
Garantie Financière Achèvement "Op. Bengali Tr1"	4 278	-	-	4 278
Garantie Financière Achèvement "Op. Passiflore"	6 760	-	6 760	-
Garantie Financière Achèvement "Op. Bois de senteur"	6 759	-	6 759	-
Garantie Financière Achèvement "Op. Kaloupilé"	-	6 788	-	6 788
Garantie Financière Achèvement "Op. Bengali Tr2"	-	6 926	-	6 926
Garantie Financière Achèvement "Op. Hamélia"	-	8 704	-	8 704
Garantie Financière Achèvement "Op. Pierre de lune"	-	2 567	-	2 567
Garantie Financière Achèvement "Op. Jade"	-	4 583	-	4 583
Total GFA	44 730	29 568	13 519	60 780

3.6.3 Montant des instruments dérivés

CBo Territoria utilise des instruments dérivés tels que les swaps pour la gestion du risque global de taux. Les intérêts des swaps sont comptabilisés en compte de résultat soit en charges, soit en produits de l'exercice. La comptabilisation des instruments financiers est effectuée en fonction de l'intention avec laquelle les opérations sont effectuées.

Nature	Notionnel	Taux fixe	Échéance		Type	Valeur de marché	
			Date de début	Date de fin		au 31 Décembre 2022	en % du nominal
Sw ap taux fixe EUR6m	8,7 M€	-0,30%	31/01/2021	31/01/2030	Couverture	1,0 M€	10,3%
Sw ap taux fixe EUR6m	6,4 M€	-0,29%	31/12/2020	31/12/2025	Couverture	0,6 M€	9,7%
Sw ap taux fixe EUR3m	14,0 M€	1,37%	29/01/2017	29/07/2030	Couverture	0,9 M€	3,8%
Sw ap taux fixe EUR3m	3,3 M€	1,45%	21/08/2015	23/08/2027	Couverture	0,1 M€	1,5%
Sw ap taux fixe EUR3m	2,6 M€	1,42%	17/07/2017	18/04/2028	Couverture	0,1 M€	2,4%
Sw ap taux fixe EUR3m	4,3 M€	1,11%	28/02/2017	30/08/2030	Couverture	0,3 M€	3,4%
Sw ap taux fixe EUR3m	2,1 M€	0,99%	19/04/2016	21/12/2030	Couverture	0,2 M€	4,9%
Total	41,5 M€					3,2 M€	5,0%

La valeur de marché de ce portefeuille dans la Société est estimée à 3,2 M€.

3.6.4 Informations en matière de crédit-bail

Sur l'exercice 2022, la SNC Hermione a facturé 14 K€ à CBo Territoria.

La SNC Hermione a vendu les quatre derniers logements courant 2022.

Au 31 décembre 2022 il n'existe plus de contrat de crédit-bail en lien avec la SNC Hermione.

3.6.5 Engagements pris en matière de pensions, retraites et assimilés

Les engagements relatifs aux indemnités de fin de carrière à verser lors du départ à la retraite des salariés ont été valorisés à hauteur de 93 K€.

Cette valorisation a été effectuée sur la base :

- d'évaluations actuarielles (taux d'actualisation de 3,77 % tenant compte de l'inflation),
- d'hypothèses de mortalité (source INSEE),
- d'hypothèses de rotation du personnel,
- d'un départ à la retraite à 65 ans.

3.6.6 Accroissement et allègement de la dette future d'impôts

Accroissements :

- Plus-values en sursis d'imposition (sur actifs apportés par Bourbon en 2004)	3 813 K€
- Provisions pour impôts	0 K€
- Provisions réglementées	230 K€

(Frais d'acquisition des parts sociales, SCI Vierge du Cap et Le Verger)

Allègements :

- Déficits ordinaires	0 K€
- Engagements de retraite	24 K€
- Contribution de solidarité	13 K€
- Provisions non déductibles	92 K€

3.6.7 Filiales et participations

SOCIETE	Forme	Siret	Capital social	Autres Capitaux propres	% détenu	Participations (K€)			Chiffre d'affaires HT	Résultat net comptable	Prêts et avances consentis	Cautions et avals donnés par CBo T	Date de clôture de l'exercice
						Brutes	Prov	Nettes					
			(K€)	(K€)					(K€)	(K€)	(K€)	(K€)	
SAS CBo Property	SAS	478 422 008 000 13	40	383	100	40	-	40	-	19	5 078	-	31/12/22
SAS CBo Gestion Immobilière	SAS	478 865 447 000 13	50	515	100	50	-	50	3 023	614	630	-	31/12/22
SAS SRET	SAS	339 894 529 000 17	2 600	(2 901)	100	2 600	1 100	1 500	200	717	2 004	-	31/12/22
SAS CBo Expansion	SAS	519 579 312 000 17	10	47	100	10	-	10	13	75	487	-	31/12/22
SAS CBo Développement	SAS	524 758 885 000 15	120	1 893	100	120	-	120	1 332	423	957	-	31/12/22
SAS Nouvel Horizon	SAS	533 677 027 000 13	10	4	100	10	-	10	20	0	(36)	-	31/12/22
SAS Terres Australes	SAS	535 374 615 000 16	1	NC	16	0	-	0	NC	NC	-	-	31/12/22
SAS Terres Créoles (1)	SAS	537 934 416 000 18	10	195	50	5	-	5	443	32	62	-	31/12/21
SAS Réunion Maintenance Travaux	SAS	813 482 049 000 18	10	(101)	100	10	-	-	-	(14)	230	-	31/12/22
SAS Luzine	SAS	822 414 157 000 13	14	122	100	1 390	845	545	888	(5)	103	-	31/12/22
SAS Beauséjour Complexe Sportif	SAS	821 975 323 000 14	8	(760)	1	8	7	1	480	658	-	-	31/12/22
SAS CBo Mayotte	SAS	880 572 250 00012	1	(119)	100	1	-	1	594	(52)	6 969	-	31/12/22
SAS La Cité des dirigeants	SAS	830 732 368 000 14	10	NC	0	2	2	(0)	NC	NC	NC	-	NC
SAS Jardin d'Eden	SAS	353 859 696 000 24	3	5	60	191	-	191	588	95	195	-	31/12/22
SARL Mahoré	SARL	814 645 776 000 18	1	549	99	1	-	1	1 266	294	699	6 938	31/12/22
SCI Ateliers les Figueurs	SCI	452 453 772 000 17	1	269	100	1	-	1	132	83	531	-	31/12/22
SCI Ponant	SCI	485 010 318 000 15	5 942	(8)	100	5 942	-	5 942	-	11	(5 956)	-	31/12/22
SCI Le Verger	SCI	485 003 099 000 10	4 004	(800)	100	3 985	576	3 409	-	6	(3 424)	-	31/12/22
SCI Vierge du Cap	SCI	485 010 391 000 12	10 068	61	100	9 039	-	9 039	21	205	(10 396)	-	31/12/22
SCI Black Pearl	SCI	489 165 522 000 17	1	158	99	1	-	1	4	110	(245)	-	31/12/22
SCI Cour de La Mare	SCI	450 214 820 000 18	2 200	631	100	3 588	-	3 588	585	216	(3 428)	2 385	31/12/22
SCI Cour Savanna	SCI	479 408 759 000 13	6 300	412	100	7 249	-	7 249	1 898	255	(8 684)	7 822	31/12/22
SCI Bordaies	SCI	492 677 208 000 18	3 916	91	100	3 916	-	3 916	37	575	(4 242)	-	31/12/22
SCI Le Tamarinier	SCI	492 709 522 000 14	1	98	99	1	-	1	481	68	370	2 396	31/12/22
SCI Neptune	SCI	492 686 787 000 10	8 802	(21)	100	8 802	-	8 802	-	22	(8 795)	-	31/12/22
SCI Le Tarmac	SCI	492 687 199 000 17	1	(3)	99	1	-	1	107	8	127	599	31/12/22
SCI Lardy	SCI	492 772 462 000 15	874	61	100	1 857	-	1 857	1 133	234	(988)	3 343	31/12/22
SCI Kervéguen	SCI	498 793 298 000 15	1	1 173	50	1	-	1	790	287	455	1 741	31/12/22
SCI Alambic	SCI	509 418 236 000 11	1	652	99	1	-	1	574	287	3 388	-	31/12/22
SCI Leu Clair	SCI	514 919 085 000 10	1	1 264	99	1	-	1	3 439	1 402	6 879	14 615	31/12/22
SCI Leu Boutik	SCI	514 949 528 000 12	1	418	99	1	-	1	1 591	834	5 995	6 413	31/12/22
SCI Désiré Mahy	SCI	523 680 080 000 18	1	(341)	99	1	-	1	1 060	(314)	1 992	2 283	31/12/22
SCI A.I.	SCI	450 878 764 000 23	2	154	99	2	-	2	1 177	405	554	11 802	31/12/22
SCI Grand Sud Sauvage développement	SCI	820 529 394 000 18	100	1 537	50	50	-	50	5 009	1 386	2 203	36 030	31/12/22
SCI Montesourire	SCI	841 648 348 00016	1	(131)	99	1	1	-	28	15	541	-	31/12/22
SCI Joker	SCI	840 701 445 00016	1	32	99	1	-	1	217	(8)	2 147	-	31/12/22
SCI Foncière Katsura	SCI	841 648 405 00014	2	(639)	50	1	-	1	1 971	178	355	2 197	31/12/22
SCI Roquefeuil	SCI	514 194 174 000 17	1	91	99	1	-	1	203	41	1 992	-	31/12/22
SCI Equinox	SCI	840 721 443 000 25	1	(163)	99	1	1	-	1 296	(334)	3 696	7 406	31/12/22
SCI Solstice	SCI	840 699 391 000 16	1	-	99	1	-	1	-	(9)	368	-	31/12/22
SCI Relais	SCI	840 697 478 000 13	1	-	99	1	-	1	-	(9)	98	-	31/12/22
SCI Avenir	SCI	840 721 500 00014	1	-	99	1	-	1	-	-	(1)	-	31/12/22
Savanna Boutik	SCI	840 690 879 000 19	1	-	99	1	-	1	-	-	(1)	-	31/12/22
SCI Kiwano	SCI	888 910 445 000 12	1	(2 030)	99	1	1	(0)	-	1 105	9 901	15 862	31/12/22
SCI Marashi	SCI	888 910 478 000 13	1	(1)	99	1	-	1	-	(13)	412	-	31/12/22
SCI Mumanga	SCI	888 910 486 000 16	1	(448)	99	1	1	(0)	-	156	2 640	1 876	31/12/22
SCI Mura	SCI	898 422 936 00010	1	-	99	1	1	(0)	-	(280)	1 640	-	31/12/22
SCI Lemur	SCI	898 421 557 00015	1	-	99	1	-	1	-	-	(1)	-	31/12/22
SCI Mulima	SCI	903 047 207 00019	1	-	99	1	-	1	-	-	11	-	31/12/22
SCI Nyora	SCI	532 004 629 00012	1	-	99	1	-	1	-	-	7	-	31/12/22
SCI Jumba	SCI	903 045 672 00016	1	-	99	1	-	1	-	-	(1)	-	31/12/22
SCI Kofia	SCI	898 422 589 00017	1	-	99	1	-	1	-	-	(1)	-	31/12/22
SCI Zévi	SCI	912 765 492 000 18	1	-	99	1	-	1	-	-	(1)	-	31/12/22
SCI Vacoa	SCI	912 765 567 000 17	1	-	99	1	-	1	-	-	(1)	-	31/12/22
SNC Amarante	SNC	882 549 736 000 16	1	-	99	1	-	1	-	-	(1)	-	31/12/22
SNC Pitya	SNC	882 550 015 00011	1	-	99	1	-	1	-	-	(1)	-	31/12/22
SNC Mapou (2)	SNC	321 327 280 000 20	504	-	34	1 314	-	1 314	-	-	-	-	31/12/21
SNC Lotissement du Golf	SNC	488 858 663 000 13	1	(2 336)	99	1	1	-	7 256	1 411	5 082	-	31/12/22
SNC Hermione	SNC	502 186 901 000 18	2 755	2 444	100	0	-	0	33	254	(4 763)	-	31/12/22
SCCV Jardins d'Ugo	SCCV	750 913 451 000 19	1	(4 999)	99	1	1	-	5 009	(686)	9 022	-	31/12/22
SCCV Héracles	SCCV	822 624 938 000 12	1	(441)	51	1	-	1	2 977	645	-	-	31/12/22
SCCV Zamba	SCCV	918 179 987 000 14	1	-	99	1	-	1	-	-	1 088	-	31/12/22
SCCV Aoé	SCCV	915 170 567 000 19	1	-	99	1	-	1	-	-	(1)	-	31/12/22
SCCV Garden	SCCV	915 170 575 000 12	1	-	99	1	-	1	-	-	506	-	31/12/22
SCCV Macra	SCCV	915 368 468 000 12	1	-	99	1	-	1	-	-	2	-	31/12/22
						60 220	2 547	47 673			28 450	123 708	

(1) date de clôture au 31/12/2021

(2) Les chiffres présentés correspondent à une situation au 31 décembre 2022

3.6.8 Liste des entités nouvelles :

Les entités ci-dessous ont été créées et rajoutées dans les comptes consolidés de CBo Territoria par intégration globale :

- SCI ZEVI
- SCI VACOA
- SCCV ALOE
- SCCV ZAMBA
- SCCV GARDEN
- SCCV MACRA

3.6.9 Evènements postérieurs à la clôture

Aucun évènement postérieur à la clôture n'est à signaler.

06 RAPPORT SUR LE GOUVERNEMENT D'ENTREPRISE

ASSEMBLEE GENERALE MIXTE DU 7 JUIN 2023

Rapport sur le gouvernement d'entreprise

joint au rapport de gestion

Mesdames et Messieurs les actionnaires,

En application des dispositions du dernier alinéa de l'article L. 225-37 du Code de Commerce, le présent rapport a pour objet de rendre compte aux actionnaires, notamment :

- des conditions de préparation et d'organisation des travaux du Conseil d'Administration au cours de l'exercice clos le 31 décembre 2022,
- de l'étendue des pouvoirs du Directeur Général,
- des rémunérations des mandataires sociaux,
- des délégations et autorisations en cours de validité accordées par l'Assemblée Générale des actionnaires en matière d'augmentations de capital,
- des modalités de participation des actionnaires à l'Assemblée Générale,
- des éléments susceptibles d'avoir une incidence en cas d'offre publique.

En matière de code de gouvernement d'entreprise, notre Société se réfère au code Middlenext de septembre 2016, mis à jour en septembre 2021, disponible sur le site de Middlenext (www.middlenext.com), ci-après le « Code de référence ». Le Conseil d'Administration déclare avoir notamment pris connaissance dans sa séance du 20 mars 2023, des éléments présentés dans la rubrique « points de vigilance » de ce Code. Le règlement intérieur du Conseil d'Administration (dont la version révisée a été adoptée par le Conseil d'Administration du 13 janvier 2022) avait été mis à jour en conséquence de la révision du code Middlenext.

Recommandations du Code Middlenext écartées

Il est précisé que le Conseil d'Administration du 13 janvier 2022 n'a pas souhaité mettre en place un plan de formation triennal pour les administrateurs. Il privilégie les demandes spontanées de formation pour les étudier et y donner suite. Au cours de l'exercice 2022 les administrateurs ont ainsi pu bénéficier d'une formation sur les recommandations de l'EPRA en matière de reporting.

Le Conseil d'Administration du 20 mars 2023 a confirmé la reconduite de ce process.

Par ailleurs, généralement, le Groupe n'a pas recours à d'autres services des Commissaires aux Comptes que la certification des comptes à l'exception de la mission de vérification des informations extra-financières publiées dans le rapport de gestion (rapport RSE) confiée à Deloitte, l'un de nos Commissaires aux Comptes. Ces 2 missions sont en effet distinctes et menées par des services différents spécialisés dans leur domaine d'expertise, permettant ainsi de limiter les éventuels risques de conflits d'intérêts.

Le Code Middenext recommande la présence physique des administrateurs aux réunions du Conseil. CBo Territoria ayant son siège social à La Réunion, à 11 000 kms de la Métropole et la moitié des administrateurs résidant en Métropole, par souci de sobriété énergétique, seuls le Conseil arrêtant les comptes annuels et le séminaire stratégique requièrent la présence physique des administrateurs.

Ce rapport a été préparé sur la base des travaux réalisés par différentes directions de la Société, en particulier la Direction Générale et la Direction Administrative et Financière.

Le présent rapport a été soumis à l'approbation du Conseil d'Administration le 12 avril 2023 et transmis aux Commissaires aux Comptes.

I. Conditions de préparation et d'organisation des travaux du Conseil d'Administration

1. Composition du Conseil d'Administration

Le Conseil d'Administration se composait au 31 décembre 2022 de huit administrateurs, de différents profils et qui lui apportent des expériences complémentaires :

<i>Prénom, nom, titre ou fonction</i>	<i>Age à la date du 12/04/23</i>	<i>Indépendance</i>	<i>Première nomination</i>	<i>Echéance du mandat</i>	<i>Comité d'Audit</i>	<i>Comité des nominations, rémunérations et de la gouvernance</i>	<i>Expérience et expertise apportées</i>
Eric Wuillai Président Directeur Général	68 ans	Non	Cooptation 27/08/2009 Ratification AG 03/06/2010	AG 2025	Non	Non	Expertise opérationnelle et Managériale
Jocelyne Aïve Administratrice	57 ans	Oui	09/06/2021	AG 2024	Oui	Non	Expertise financière
Guy Dupont Administrateur	78 ans	Oui	04/06/2004	AG 2025	Président	Non	Bonne connaissance du tissu économique local et des sociétés cotées
Jérôme Goblet Administrateur	34 ans	Non	05/06/2013	AG 2023	Non	Oui	Expertise Immobilière
Société HENDIGO Administratrice Représentée par Mme Delphine Merle	43 ans	Non	04/06/2014	AG 2024	Non	Non	Expertise Immobilière, financière
Jérôme Isautier Administrateur	56 ans	Oui	12/06/2009	AG 2024	Non	Oui	Expertise immobilière et bonne connaissance du tissu économique local
Société TOLEFI Administratrice Représentée par Guillemette Guilbaud	58 ans	Non	08/06/2022	AG 2026	Oui	Oui	Financement bancaire
Joséphine Lelong-Chaussier Administratrice référente	40 ans	Oui	08/06/2022	AG 2026	Non	Présidente	Expertise Juridique, hôtelière et gouvernance
Harold CAZAL Censeur	65 ans	Oui	Cooptation : 15/09/2017 Ratification : AG 06/06/2018	AG 2023	Non	Non	Expertise immobilière et bonne connaissance du tissu économique local

Cinq administrateurs sont de nationalité française, un administrateur (M. Jérôme Goblet) est de nationalité belge ainsi que les sociétés Hendigo et Tolefi immatriculées en Belgique.

Les changements intervenus dans la composition du Conseil au cours du dernier exercice clos sont les suivants :

<i>Nom de la personne concernée</i>	<i>Nature du changement</i>	<i>Date d'effet</i>	<i>Diversification dans la composition du Conseil</i>
Philippe DIRICQ	Démission en tant qu'administrateur	17/02/2022	
Jean-Marc HEYNDERICKX	Non renouvellement de son mandat d'administrateur	08/06/2022	
Sophie MALARME LECLOUX	Non renouvellement de son mandat d'administrateur	08/06/2022	
Joséphine LELONG-CHAUSSE	Nomination en tant qu'administratrice en remplacement de Sophie MALARME LECLOUX	08/06/2022	Compétences juridique, hôtelière et gouvernance
Guillemette Guilbaud	Non renouvellement de son mandat d'administrateur	08/06/2022	
TOLEFI, représentée par Guillemette Guilbaud	Nomination en tant qu'administratrice en remplacement de Guillemette Guilbaud	08/06/2022	Compétence en financement bancaire

Les membres du Conseil d'Administration sont pour la plupart des dirigeants d'entreprise exerçant dans différents secteurs d'activités (immobilier, commerces, finances, services...).

Conformément au Code Middledent, les critères d'indépendance des administrateurs de CBo Territoria sont les suivants :

- ils ne sont pas salariés ni mandataires sociaux dirigeants de la Société ou d'une société de son groupe et ne l'ont pas été au cours des cinq dernières années ;
- ils ne sont pas en relation d'affaires significative avec la Société ou son groupe (client, fournisseur, concurrent, prestataire, créancier, banquier etc.) et ne l'ont pas été au cours des deux dernières années ;
- ils ne sont pas actionnaires de référence de la Société ou ne détiennent pas un pourcentage de droit de vote significatif ;
- ils n'ont pas de relation de proximité ou de lien familial proche avec un mandataire social ou un actionnaire de référence ;
- ils n'ont pas été commissaires aux comptes de la Société au cours des six dernières années.

Au regard de ces critères, M. Eric Wuillai, Président Directeur Général de la Société, M. Jérôme Goblet, ayant un lien de parenté avec le dirigeant d'Hendigo, actionnaire de référence, la Société Hendigo, représentée par Mme Delphine Merle et la Société Tolefi, représentée par Mme Guillemette Guilbaud ne sont pas considérés comme indépendants.

Les administrateurs indépendants au 31 décembre 2022 étaient ainsi au nombre de quatre.

Le tableau ci-après présente la situation des administrateurs au regard des critères d'indépendance retenus par le Code Middledenext :

Critères d'indépendance	Jocelyne Ative	Guy Dupont	Jérôme Goblet	Hendigo	Jérôme Isautier	Joséphine Lelong-Chaussier	Tolefi	Eric Wuillai
Ne pas être, ni avoir été au cours des 5 dernières années, salarié ou dirigeant mandataire de la société ou d'une société du groupe	X	X	X	X	X	X	X	
Ne pas être en relation d'affaires significative avec la société ou son groupe (client, fournisseur, concurrent, prestataire, créancier, banquier etc) et ne pas l'avoir été au cours des deux dernières années	X	X	X	X	X	X	X	X
Ne pas être un actionnaire de référence de la société ou ne pas détenir un pourcentage de droit de vote significatif	X	X			X	X		
Ne pas avoir de relation de proximité ou de lien familial proche avec un mandataire social ou un actionnaire de référence	X	X			X	X		
Ne pas avoir été commissaire aux comptes de l'entreprise au cours des 6 années précédentes	X	X	X	X	X	X	X	X
Administrateurs indépendants	X	X			X	X		

Les membres indépendants n'entretiennent aucune relation d'affaires significative avec la Société.

La durée du mandat des administrateurs nommés par l'Assemblée Générale est de quatre ans.

Par exception et afin de permettre exclusivement la mise en œuvre ou le maintien de l'échelonnement des mandats, leur durée peut être de trois années.

Ces mandats viennent à échéance de manière échelonnée de la façon suivante : un mandat d'administrateur et un mandat de censeur viennent à échéance lors de l'Assemblée Générale à tenir en 2023 appelée à statuer sur les comptes de l'exercice écoulé, trois mandats viennent à échéance lors de l'Assemblée Générale à tenir en 2024 appelée à statuer sur les comptes de l'exercice écoulé, deux mandats viennent à échéance lors de l'Assemblée Générale à tenir en 2025 appelée à statuer sur les comptes de l'exercice écoulé et deux mandats viennent à échéance lors de l'Assemblée Générale à tenir en 2026 appelée à statuer sur les comptes de l'exercice écoulé.

Chaque administrateur dispose au minimum de 100 actions CBo Territoria, comme le prévoient les statuts.

Le Conseil d'Administration attache une importance particulière à l'équilibre de sa composition et celle de ses comités, notamment en termes de diversité. Il s'appuie notamment sur les travaux du Comité des Nominations, des Rémunérations et de la Gouvernance qui propose, aussi souvent que les circonstances l'exigent, les évolutions souhaitables de la composition du Conseil d'Administration et des comités en fonction de la stratégie du groupe. Les travaux du comité visent notamment à assurer la complémentarité des compétences des administrateurs et la diversité de leurs profils, à maintenir un taux d'indépendance du Conseil (au regard de la structure de

gouvernance de la Société et de son actionnariat), à rechercher une représentation équilibrée des hommes et des femmes au Conseil. Le Conseil se fixe comme objectif le respect des recommandations du Code Middlednext sur cette thématique.

En effet, au 31 décembre 2022 le Conseil comptait parmi ses huit membres (en ce non compris Monsieur Harold CAZAL, censeur), quatre femmes (50 %), des professionnelles expérimentées et reconnues dans leurs domaines d'activités respectifs, complémentaires et de dimension internationale.

Pour être plus efficient, le Comité des Nominations, des Rémunérations et de la Gouvernance a proposé au Conseil d'Administration une grille de compétences qui permet de disposer d'un outil d'évaluation identique pour l'analyse des candidats au poste d'administrateur et d'un outil d'analyse de la composition du Conseil en fonction des besoins en compétences de la Société.

Le Comité des Nominations, des Rémunérations et de la Gouvernance, dans sa séance du 11 avril 2022, a examiné le profil des administrateurs grâce aux réponses données dans le cadre de la grille de compétence. Il en ressort que les administrateurs présentent les compétences « fortes » dans les domaines suivants :

- Gestion d'entreprises
- Activité Foncière
- Activité Promotion
- Finances/Juridique/Comptabilité...

Les résultats des compétences « faibles » sont nuancés par une compétence forte dans chacun des domaines :

- Services	1
- Secteur Public	2
- Secteur Loisirs/tourisme	1
- Expérience internationale	1

Le Président du Conseil d'Administration considère la composition du Conseil équilibrée et répond aux besoins actuels de la Société. En fonction de la stratégie arrêtée et de l'évolution de CBo Territoria, la pondération des compétences utiles sera également amenée à évoluer.

En matière d'indépendance de ses membres, le Conseil a maintenu son taux d'administrateurs indépendants de 50 % (au 31 décembre 2022). S'agissant de l'objectif de diversité en termes d'âge, la fourchette d'âge se situe entre 34 ans et 78 ans et il n'y a qu'un seul administrateur en fonction âgé de plus de 70 ans. Compte tenu de l'ensemble de ces éléments, le Conseil d'Administration a considéré que sa composition restait pleinement satisfaisante en 2022 au regard des critères de diversité pertinents. Il entend rester néanmoins attentif à l'examen de tous facteurs d'amélioration qui pourraient, à l'avenir, se révéler profitables au dynamisme du Groupe.

Le Président Directeur général est assisté par un Comité de Direction composé fin 2022 de la Directrice Générale Adjointe, de la Secrétaire Générale, de la Directrice Administrative et financière et de 4 autres directeurs de service. La mixité sur les postes à plus forte responsabilité est respectée (5 femmes soit 63%).

La Société recherche une représentation équilibrée des femmes et des hommes au sein du Comité de Direction mais compte tenu de la taille de la Société, il n'a pas été formalisé à ce stade de règles détaillées quant à la politique de diversité appliquée aux membres du Comité de direction. Il convient de noter que la composition actuelle s'inscrit dans une diversité au regard de certains critères (différentes tranches d'âge sont concernées, le genre -3 Hommes et 4 Femmes- ou les qualifications et l'expérience professionnelle).

Le Conseil d'Administration est assisté d'un censeur :

- Le Conseil d'Administration du 15 septembre 2017 a nommé M. Harold Cazal, en qualité de censeur. L'Assemblée Générale du 6 juin 2018 a ratifié cette nomination pour une durée de six ans, venant à expiration à l'issue de la réunion de l'Assemblée Générale tenue dans l'année 2023 appelée à statuer sur les comptes de l'exercice écoulé.

Le censeur est chargé de veiller à la stricte application des statuts et prend part aux délibérations du Conseil d'Administration avec voix consultative. Il peut présenter ses observations au Conseil d'Administration lorsqu'il le juge opportun.

2. Fonctionnement du Conseil d'Administration

Le Conseil d'Administration s'est doté en 2011 d'un règlement intérieur définissant les modalités d'organisation et de fonctionnement du Conseil d'Administration en complément des dispositions légales et statutaires en vigueur. Le Conseil d'Administration du 15 septembre 2017, du 11 septembre 2020 et du 13 janvier 2022 a procédé à une mise à jour du règlement intérieur.

Le règlement intérieur est mis en ligne sur le site internet de la Société, rubrique Finance – Informations réglementées - Prospectus et autres documents.

Chaque membre du Conseil est individuellement tenu au respect du règlement intérieur.

2.1 Missions

Le Conseil d'Administration détermine et revoit régulièrement, sur proposition du Directeur Général, la stratégie et les orientations de l'activité du Groupe et veille à leur mise en œuvre, conformément à son intérêt social, en prenant en considération les enjeux sociaux et environnementaux, culturels et sportifs de son activité. Il se réunit au moins une fois par an sous forme de comité RSE.

Il définit la politique de communication financière et en matière de RSE de la Société.

Il veille également à la qualité de l'information fournie aux actionnaires ainsi qu'aux marchés financiers.

Le Conseil d'Administration examine chaque année le budget annuel et périodiquement (2 fois par an), et se réunit en séminaire annuellement sur le plan stratégique à moyen terme. Il délibère préalablement sur toute opération qui se situerait en dehors de la stratégie annoncée ou qui serait susceptible de l'affecter significativement et de modifier de façon importante la structure financière de la Société.

2.2 Organisation des travaux du Conseil d'Administration

Le Président organise et dirige les travaux du Conseil d'Administration, dont il rend compte à l'Assemblée Générale, et met en œuvre ses décisions. Il veille au bon fonctionnement des organes de la Société et s'assure que les administrateurs sont en mesure de remplir leur mission.

2.3 Conditions de préparation des travaux du Conseil

Chaque membre du Conseil doit s'assurer qu'il a obtenu toutes les informations nécessaires et en temps suffisant sur les sujets qui seront évoqués lors des réunions.

Il est fourni aux administrateurs, en un délai suffisant, toute information nécessaire entre les réunions du Conseil lorsque l'actualité le justifie.

Chaque fois qu'un membre du Conseil en a fait la demande, le Président lui a communiqué dans la mesure du possible, les informations et documents complémentaires dont il souhaitait disposer.

Le Président du Conseil d'Administration est tenu de s'assurer que les administrateurs sont en mesure de remplir leur mission et de répondre à la demande dans un délai de huit jours.

Toute difficulté rencontrée dans l'exercice de ce droit est soumise au Conseil d'Administration. Tel est le cas, en particulier, lorsque le Président ne répond pas favorablement aux demandes d'un administrateur et que celui-ci tient la ou les raisons invoquées pour injustifiées ou lorsque le Président n'a pas fait connaître sa réponse dans le délai susmentionné.

2.4 Convocation des réunions du Conseil

Les administrateurs sont convoqués aux séances du Conseil d'Administration par tous moyens au moins quatorze jours avant chaque réunion, sauf circonstances exceptionnelles. Les éléments du dossier de Conseil sont transmis par email 4 jours avant la séance. Ces éléments, sous la direction du Président Directeur Général, sont préparés suivant les thématiques, soit par le Secrétariat Général ou la Direction Administrative et Financière.

2.5 Tenue des réunions du Conseil

Le Conseil d'Administration se réunit au moins 4 fois par an, dont deux fois pour l'arrêté des comptes semestriels et annuels.

En dehors de l'approbation des résultats annuels et du séminaire stratégique (qui se tiennent en présentiel cf. explain), compte tenu de la distance entre le Siège Social à La Réunion et la Métropole, le Conseil privilégie la présence physique pour les administrateurs locaux (réunionnais si le Conseil se tient à La Réunion et métropole si le Conseil se tient à Paris) et la visioconférence pour les autres.

Au cours de l'exercice 2022, les convocations, intégrant l'ordre du jour de la réunion, ont été adressées par écrit 14 jours au moins à l'avance.

Les réunions se sont donc tenues principalement en visioconférence, avec la possibilité pour les administrateurs résidants à La Réunion, de participer au Conseil au siège social à La Mare, 97438 Sainte-Marie.

Le Conseil s'est réuni 6 fois en 2022 :

- le 13 janvier 2022 ;
- le 11 mars 2022 ;
- le 14 avril 2022 ;
- le 8 juin 2022 ;
- le 9 septembre 2022 ;
- le 5 décembre 2022.

Les réunions se font en présence du Président Directeur Général, hormis les décisions relatives à sa rémunération. Il s'est réuni hors la présence du Président Directeur Général lors de sa réunion du 11 mars 2022, lors de l'examen de la rémunération du Président Directeur Général.

Sur cette période, le taux de présence des administrateurs aux réunions du Conseil est de 87% (contre 93 % l'an passé).

Le Conseil a procédé à une évaluation formelle de son fonctionnement et de celui de ses comités lors du Conseil d'Administration du 5 décembre 2022. Cette évaluation a été établie sur la base d'un questionnaire adressé à l'ensemble des administrateurs et censeur. Le questionnaire portait sur le rôle et les missions du Conseil, sur les modalités de son fonctionnement, sur le rôle et les missions des comités spécialisés. Les administrateurs et censeur ont confirmé leur appréciation de la gouvernance de la Société. Ils jugent le fonctionnement du Conseil très satisfaisant et proposent de veiller à maintenir ce niveau, tout en apportant quelques minimales améliorations, entre autres :

- pouvoir présenter également au comité NRG des benchmarks,
- faire intervenir des experts sur des sujets spécifiques,
- vigilance sur les durées des réunions.

Les réunions du Conseil en 2022 ont porté essentiellement sur les points suivants :

- Arrêté des comptes sociaux de l'exercice clos le 31 décembre 2021 ;
- Arrêté des comptes consolidés de l'exercice clos le 31 décembre 2021 ;
- Examen et arrêté des comptes consolidés au 30 juin 2022 ;
- Validation du Budget 2022 ;
- Politique RSE du groupe CBo Territoria ;
- Rémunération du Président Directeur Général ;
- Attribution gratuite d'actions ;
- Préparation et convocation de l'Assemblée Générale annuelle - Adoption des rapports ;
- Mandats d'administrateurs ;
- Composition des Comités ;
- Revue des conflits d'intérêts et de l'indépendance des membres ;
- Revue des conventions courantes et réglementées ;
- Autoévaluation du Conseil ;
- Politique de la Société en matière d'égalité professionnelle et salariale ;
- Cartographie des risques ;
- Validation du plan stratégique 2022-2025 ;
- Projets immobiliers et acquisitions foncières ;
- Trésorerie (gestion prévisionnelle à 18 mois).

2.6 **Procès-verbaux des réunions**

Les procès-verbaux des réunions du Conseil d'Administration sont établis à l'issue de chaque réunion et communiqués à tous les administrateurs. Ils sont soumis à leur approbation lors de la prochaine réunion du Conseil.

2.7 **Consultation écrite**

Conformément à l'article 21 des statuts, les décisions relevant des attributions propres du Conseil d'Administration prévues par la réglementation peuvent être prises par consultation écrite des membres du Conseil.

Dans ce cas, les membres du Conseil sont appelés, à la demande du Président du Conseil, à se prononcer par tout moyen écrit sur la décision qui leur a été adressée et ce, dans les trois (3) jours ouvrés (ou moins selon l'urgence du dossier) suivant l'envoi de celle-ci.

Les documents nécessaires à la prise de décision des membres sont mis à leur disposition par tous moyens.

A défaut d'avoir répondu par écrit au Président du Conseil, à la consultation dans ce délai et conformément aux modalités prévues dans la demande, ils seront réputés absents et ne pas avoir participé à la décision.

La décision ne peut être adoptée que si la moitié au moins des membres du Conseil ont participé à la consultation écrite, et qu'à la majorité des membres participant à cette consultation.

Le Président du Conseil est réputé présider la consultation écrite et a donc voix prépondérante en cas de partage.

Un procès-verbal des décisions prises par consultation écrite est dressé et soumis au Conseil d'Administration pour approbation.

2.8 **Prévention et gestion des conflits d'intérêts**

Concernant la prévention et la gestion des conflits d'intérêts, le Conseil d'Administration du 5 décembre 2022 a nommé Mme Joséphine Lelong-Chaussier, en remplacement de Mme Sophie Malarme Lecloux comme Administrateur Référent. Elle assure une mission particulière de vigilance dans le domaine des conflits d'intérêts et est notamment le garant de la bonne marche de la procédure de déclarations d'intérêts. Ainsi, au début de chaque Conseil d'Administration, l'Administrateur Référent demande systématiquement et explicitement à l'ensemble des membres présents de confirmer l'absence ou de révéler les éventuels conflits d'intérêt les concernant ainsi qu'aux dirigeants de la Société assistant au Conseil.

L'article 5 du règlement intérieur du Conseil d'Administration a été mis à jour par le Conseil d'Administration du 13 janvier 2022 et prévoit notamment que :

Dans une situation laissant apparaître ou pouvant laisser apparaître un conflit entre l'intérêt social et son intérêt personnel direct ou indirect ou l'intérêt de l'actionnaire ou du groupe d'actionnaires qu'il représente, l'administrateur concerné doit :

- en informer dès qu'il en a connaissance l'Administrateur Référent visé à l'article 7 du règlement intérieur du Conseil d'Administration et le Président du Conseil d'Administration, en délivrant un exposé clair des motifs, le cas échéant pour que le Conseil en débattenne, Cette obligation d'information devra le cas échéant être effectuée par les candidats aux fonctions d'administrateur, préalablement à leur nomination.
- et en tirer toute conséquence quant à l'exercice de son mandat. Ainsi, selon le cas, il devra :
 - . soit s'abstenir de participer au vote et aux débats de la délibération correspondante (sortir de la salle),
 - . soit ne pas assister aux réunions du Conseil d'Administration durant la période pendant laquelle il se trouvera en situation de conflit d'intérêts,
 - . soit démissionner de ses fonctions d'administrateur,

A défaut de respecter ces règles d'abstention, voire de retrait, la responsabilité de l'administrateur concerné pourrait être engagée.

En outre, le Président du Conseil d'Administration ne sera pas tenu de transmettre au(x) administrateur(s) dont il a des motifs sérieux de penser qu'ils sont en situation de conflit d'intérêts des informations ou documents afférents au sujet conflictuel, et informera le Conseil d'Administration de cette absence de transmission.

Une fois par an, le conseil applique la procédure suivante de révélation et de suivi des conflits d'intérêts : A l'occasion du Conseil arrêtant le rapport sur le gouvernement d'entreprise, il est demandé à chaque administrateur de révéler et de mettre à jour les éventuels conflits d'intérêts qu'il identifie et il est proposé au Conseil de passer en revue ces différents conflits d'intérêts connus. Il est consigné dans les procès-verbaux du Conseil d'Administration toutes les décisions relatives à des conflits d'intérêts visant un ou plusieurs administrateurs.

Le Conseil du 20 mars 2023 a appliqué la procédure décrite ci-dessus et aucun conflit d'intérêt n'a été révélé sur l'exercice 2022.

2.9 Examen des votes négatifs en vue de l'assemblée générale suivantes

Le Conseil d'Administration du 12 avril 2023 a analysé les votes négatifs des résolutions de l'Assemblée Générale qui s'est tenue le 8 juin 2022.

Seulement trois résolutions (sur 26) ont obtenu entre 11,47% et 12,54% de votes contre par rapport au total de voix exprimées et moins de 5% de la totalité des droits de vote. Il ressort de cette analyse que les votes contre proviennent des investisseurs institutionnels par rapport aux recommandations faites par les proxy advisor notamment sur la suppression du droit préférentiel de souscription en cas d'opérations d'augmentation de capital. Le Conseil en prend acte mais n'envisage pas de faire une communication sur ce sujet.

3. Comités spécialisés du Conseil d'Administration

Le Conseil d'Administration est assisté dans sa mission par deux comités spécialisés : le Comité d'Audit et le Comité des Nominations, des Rémunérations et de la Gouvernance. Les travaux du Comité d'Audit sont ouverts aux administrateurs qui souhaitent y participer, à l'exclusion de ceux exerçant des fonctions de direction.

3.1 Comité d'Audit

Composition

Le comité a été mis en place en 2009 ; il est composé au minimum de trois membres désignés par le Conseil d'Administration, et était composé de quatre membres au 31 décembre 2022.

Le Président du Comité d'Audit est désigné par le Conseil d'Administration pour la durée de son mandat de membre du Comité. Le Conseil d'Administration veillera à ce que la Présidence soit confiée à un administrateur indépendant.

La Société applique les recommandations issues du rapport du groupe de travail de l'AMF sur le Comité d'Audit présidé par Monsieur Poupart-Lafarge du 22 juillet 2010.

La durée du mandat des membres coïncide avec celle de leur mandat d'administrateur et prend fin lors de la première réunion du Conseil d'Administration se tenant après l'Assemblée Générale Ordinaire Annuelle appelée à statuer sur les comptes au cours de laquelle le mandat d'administrateur est arrivé à expiration. Le Conseil d'Administration du 8 juin 2022, suite aux changements intervenus en Assemblée Générale, a décidé de la nouvelle composition du Comité d'Audit.

Au 31 décembre 2022, le Comité d'Audit était composé des membres suivants :

- M. Guy Dupont en tant que Président (indépendant) ;
- Mme Jocelyne Aïve, membre indépendant ;
- Mme Delphine Merle, représentant Hendigo, membre non indépendant ;
- Mme Guillemette Guilbaud, représentant Tolefi, membre non indépendant.

Les critères d'indépendance sont ceux rappelés ci-dessus pour qualifier les membres du Conseil d'Administration d'indépendants.

Parmi ces membres, Hendigo, représentée par Mme Delphine Merle et Tolefi, représentée par Mme Guillemette Guilbaud, ne sont pas considérées comme indépendants. Tous les membres sont compétents en matière financière, comptable ou de contrôle des comptes, compte tenu de leur parcours professionnel (Dirigeant de sociétés, et/ou parcours bancaire).

M. Guy Dupont a géré, en tant que directeur ou président, plusieurs sociétés, dont deux cotées en bourse et une intervenant dans le domaine de l'aménagement et de l'immobilier. Au cours de sa dernière activité, il était Président Directeur Général d'un groupe agroalimentaire.

Mme Jocelyne Aïve est expert-comptable et commissaire aux comptes. Elle a débuté sa carrière dans des cabinets d'audit parisiens et exerce depuis 2002 à La Réunion.

Le parcours professionnel de Mme Guillemette Guilbaud, représentant Tolefi, s'est fait au sein du monde bancaire et dans le secteur du financement de projets et du financement immobilier. Elle est depuis 2009 Associée Gérante d'un cabinet-conseil en ingénierie financière.

Le parcours professionnel de Mme Delphine Merle, représentant Hendigo, s'est fait dans l'immobilier depuis 2006. Elle est restée 13 ans au sein d'Unibail-Rodamco-Westfield en y exerçant notamment des postes de direction. Depuis 2019, elle dirige White Bird qu'elle a fondé, une société de Property Management et d'Administration de Biens. Delphine Merle est également administrateur indépendant d'ESCP Alumni.

La rémunération des administrateurs participants aux travaux des comités est fixée par le Conseil d'Administration, conformément à la politique de rémunération approuvée par l'Assemblée Générale, et tient compte de l'assiduité aux séances du Comité et du temps consacré à leurs fonctions.

Attributions

Le Comité d'Audit assiste le Conseil d'Administration ; il veille notamment à l'exactitude et à la sincérité des comptes sociaux et consolidés de CBo Territoria, à la qualité du contrôle interne et à celle de l'information délivrée aux actionnaires et aux marchés.

Ses principales missions sont les suivantes :

- Assurer le suivi du processus d'élaboration de l'information financière et, le cas échéant, formuler des recommandations pour en garantir l'intégrité ;
- Assurer le suivi de l'efficacité des systèmes de contrôle interne et de gestion des risques ainsi que le cas échéant de l'audit interne, en ce qui concerne les procédures relatives à l'élaboration et au traitement de l'information comptable et financière, sans qu'il soit porté atteinte à son indépendance ;
- Suivre la réalisation par les Commissaires aux Comptes de sa mission ; en tenant compte des constatations et conclusions du Haut conseil du commissariat aux comptes consécutives aux contrôles réalisés en application des articles L. 821-9 et suivants ;
- Emettre auprès du Conseil d'Administration une recommandation sur les Commissaires aux Comptes proposée à la désignation de l'Assemblée Générale, élaborée conformément aux dispositions de l'article 16 du règlement (UE) n° 537/2014 ; et émettre également une recommandation à cet organe lorsque le renouvellement du mandat du ou des Commissaires est envisagé dans les conditions définies à l'article L. 823-3-1 ;
- Assurer le suivi de la réalisation par les Commissaires aux Comptes de sa mission ;
- Assurer le suivi de l'indépendance des Commissaires aux Comptes, le cas échéant, prendre les mesures nécessaires à l'application du paragraphe 3 de l'article 4 du règlement (UE) n° 537/2014 et s'assurer du respect des conditions mentionnées à l'article 6 du même règlement ;
- Approuver la fourniture des services autres que la certification des comptes ;
- Rendre compte régulièrement au Conseil d'Administration de l'exercice de ses missions ainsi que des résultats de la mission de certification des comptes, de la manière dont cette mission a contribué à l'intégrité de l'information financière et du rôle qu'il a joué dans ce processus et l'informer sans délai de toute difficulté rencontrée.

Le Conseil d'Administration ou le Président du Conseil d'Administration peuvent également décider de lui soumettre pour avis toute autre question. De même, le Comité d'Audit peut se saisir de toute question et formuler tous avis.

Fonctionnement

Le Comité d'Audit se réunit au moins deux fois par an pour la revue des comptes semestriels et annuels. Il détermine le calendrier de ses réunions. Pour délibérer valablement, la moitié au moins de ses membres doit être présente. Sont réputés présents, les administrateurs qui participent à la réunion par des moyens de visioconférence ou de télécommunication, permettant leur identification

et garantissant leur participation effective. Les décisions pourront le cas échéant, être prises par consultation écrites de leurs membres.

Les administrateurs, non membres, peuvent également assister aux séances du Comité.

Les Commissaires aux Comptes participent aux réunions du Comité d'Audit appelées à examiner l'arrêté des comptes semestriels et annuels.

Le Comité d'Audit rencontre et interroge, lorsqu'il l'estime nécessaire, les Commissaires aux Comptes, la Direction Générale, la Direction Financière ou toute autre personne du management.

Les membres du Comité d'Audit peuvent convier tout invité, sous réserve de s'assurer du respect de la confidentialité des débats par ce dernier.

Le Président du Comité d'Audit rend compte au Conseil des travaux du comité lors de chaque séance du Conseil d'Administration suivant le Comité d'Audit.

Travaux du Comité d'Audit en 2022

Le Comité d'Audit s'est réuni quatre fois en 2022. Le taux de présence des membres aux réunions du Comité a été de 94 %.

Les principaux travaux du comité ont porté sur :

- ✓ Examen des comptes de l'exercice 2021 ;
- ✓ Projet Rapport Financier Annuel 2021 ;
- ✓ Budget 2022 ;
- ✓ Trésorerie prévisionnelle ;
- ✓ Point sur la dette ;
- ✓ Cartographie des risques ;
- ✓ Examen des comptes semestriels 2022 ;
- ✓ Présentation des recommandations de l'EPRA en matière de reporting ;
- ✓ Documents prévisionnels légaux.

Les Commissaires aux Comptes ont assisté aux deux réunions au cours desquelles les comptes audités ont été examinés. Ils ont également participé à la réunion du Comité d'Audit sur la cartographie des risques.

3.2 Comité des Nominations, des Rémunérations et de la Gouvernance

Composition

Le Comité a été mis en place en 2009 ; il est composé au minimum de trois membres désignés par le Conseil d'Administration et était composé de quatre membres au 31 décembre 2022.

Le Comité ne comporte aucun dirigeant mandataire social exécutif et au moins un de ses membres est indépendant.

Le Président du Comité des Nominations, des Rémunérations et de la Gouvernance est désigné par le Conseil d'Administration pour la durée de son mandat de membre du Comité. Le Conseil d'Administration veille à ce que la Présidence soit confiée à un administrateur indépendant.

La durée du mandat des membres coïncide avec celle de leur mandat d'administrateur et prend fin lors de la première réunion du Conseil d'Administration se tenant après l'Assemblée Générale Ordinaire Annuelle appelée à statuer sur les comptes au cours de laquelle le mandat d'administrateur est arrivé à expiration. Le Conseil d'Administration du 5 décembre 2022 a nommé Mme Joséphine Lelong-Chaussier, administratrice indépendante, en qualité de membre de ce comité, et lui en a confié la Présidence.

Au 31 décembre 2022, le Comité des Nominations, des Rémunérations et de la Gouvernance était composé des membres suivants :

- Mme Joséphine Lelong-Chaussier en tant que Présidente (indépendante) ;
- M. Jérôme Goblet, membre non indépendant ;
- Mme Guillemette Guilbaud, représentant Tolefi, membre non indépendant ;
- M. Jérôme Isautier, membre indépendant.

La rémunération des administrateurs participants aux travaux des comités est fixée par le Conseil d'Administration et tient compte de l'assiduité aux séances du comité.

Attributions

Le Comité des Nominations, des Rémunérations et de la Gouvernance a pour mission :

- de suivre l'évolution de l'environnement réglementaire et adapter les règles de gouvernance en conséquence ;
- d'examiner toute candidature à la nomination à un poste de membre du Conseil et de formuler sur ces candidatures un avis et/ou une recommandation auprès du Conseil d'Administration ;
- de faire des recommandations concernant la rémunération, le régime de retraite et de prévoyance, les avantages en nature et les droits pécuniaires divers, y compris le cas échéant les attributions d'options de souscription et d'actions de performance, attribués aux mandataires sociaux et/ou dirigeants du Groupe ;
- de s'assurer de l'existence d'un plan de continuité pour les membres de l'équipe de direction et en tant que de besoin d'un plan de succession pour la Direction Générale ;
- d'examiner la question de l'égalité professionnelle et salariale au sein de la Société ;
- de participer au processus d'évaluation des travaux du Conseil ;
- de faire des propositions au Conseil concernant le processus de sélection des directeurs généraux délégués.

Fonctionnement

Le Comité se réunit au moins une fois par an et deux fois en moyenne. Pour délibérer valablement, la moitié au moins de ses membres doit être présente. Sont réputés présents, les administrateurs qui participent à la réunion par des moyens de visioconférence ou de télécommunication, permettant leur identification et garantissant leur participation effective. Les décisions pourront le cas échéant être prises par consultation écrite de leurs membres.

Le Président du Comité des Nominations, des Rémunérations et de la Gouvernance rend compte au Conseil des travaux du comité lors de chaque séance du Conseil d'Administration suivant le comité.

Les membres du Comité des Nominations, des Rémunérations et de la Gouvernance peuvent convier tout cadre dirigeant de la Société dont les compétences pourraient faciliter le traitement d'un point à l'ordre du jour, sous réserve de s'assurer du respect de la confidentialité des débats par ce dernier.

Travaux du Comité des Nominations, des Rémunérations et de la Gouvernance en 2022

Le comité s'est réuni trois fois en 2022. Le taux de présence des membres aux réunions du comité a été de 100%.

Les principaux travaux du comité ont porté sur :

- ✓ Propositions au Conseil d'Administration s'agissant de la nomination de la Présidente du comité ;
- ✓ Prime d'objectifs du Président Directeur Général se rapportant à l'exercice 2021 et objectifs 2022 ;
- ✓ Plan de succession de la Direction Générale ;
- ✓ Revue de la grille de compétences (administrateurs) ;
- ✓ Recommandations du code Middlenext ;
- ✓ Revue des conflits d'intérêts, de l'indépendance des administrateurs, des propositions de renouvellement des mandats ;
- ✓ Examen du projet des résolutions soumises au comité NRG ;
- ✓ Rapport sur le gouvernement d'entreprise ;
- ✓ Répartition de la rémunération des administrateurs (exercice 2021) ;
- ✓ Rémunération du top management (Actions gratuites) ;
- ✓ Rémunération du PDG (Prime exceptionnelle) ;
- ✓ Point sur le fonctionnement du Conseil d'Administration ;
- ✓ Egalité professionnelle et salariale au sein de la Société.

4. Participation des actionnaires à l'Assemblée Générale

Les modalités de participation des actionnaires aux Assemblées Générales figurent aux articles 14, 33 et 34 des statuts de la Société.

Tout actionnaire a le droit de participer aux Assemblées Générales, de s'y faire représenter ou de voter par correspondance, quel que soit le nombre de ses titres de capital, dès lors que ses titres sont inscrits en compte à son nom ou à celui de l'intermédiaire inscrit pour son compte au deuxième jour ouvré précédant l'Assemblée, à zéro heure, heure de Paris, soit dans les comptes de titres nominatifs tenus par la Société, soit dans les comptes de titres au porteur tenus par un intermédiaire habilité.

II. Informations sur les dirigeants

1. Modalités d'exercice de la direction générale

Selon les statuts de la société CBo Territoria SA, la Direction Générale est assumée soit par le Président du Conseil d'Administration, soit par une autre personne physique choisie parmi les membres du Conseil d'Administration ou en dehors d'eux ; le Conseil d'Administration choisissant entre les deux modalités d'exercice de la Direction Générale.

Par délibération du 27 août 2009, reconduite par délibération du 8 juin 2016 et du 8 juin 2022, le Conseil d'Administration a opté pour le cumul des fonctions de Président du Conseil et de Directeur Général et a nommé M. Eric Wuillai, Président du Conseil et Directeur Général.

2. Informations sur le Conseil d'Administration

Au jour de l'établissement du présent rapport, le Conseil d'Administration est formé de huit membres.

A la connaissance de la Société, les mandats et fonctions détenus par les administrateurs de CBo Territoria SA au cours de l'exercice 2022 sont les suivants :

Eric WUILLAI (Président du Conseil d'Administration)

Premier mandat : CA du 27 août 2009 (ratification par l'AG du 3 juin 2010)

Date d'échéance du mandat : Assemblée Générale à tenir en 2025, appelée à statuer sur les comptes de l'exercice écoulé

Président	Bassin Bleu Country Club SAS (sté du groupe, France)
	CBo Gestion Immobilière SAS (sté du groupe, France)
	CBo Property SAS (sté du groupe, France)
	Jardin d'Eden SAS (sté du groupe, France)
	SANERA SAS (hors groupe, France)
Président Directeur Général	CBo Territoria SA (société cotée, France)
Gérant	SCI ELMATA (hors groupe, France)
	Mahore SARL (sté du groupe, France)

JOCELYNE ATIVE (Administratrice indépendante)

Premier mandat : AGM du 9 juin 2021

Date d'échéance du mandat : Assemblée Générale à tenir en 2024, appelée à statuer sur les comptes de l'exercice écoulé

Membre du Comité d'Audit

Présidente Directrice Générale	HDM Audit
Administratrice	HDM Développement

Directrice Générale	HDM SAS
Gérante	HDM Réunion Audit
	SARL Zirondelle

Ces sociétés domiciliées en France n'appartiennent pas au groupe CBo Territoria

GUY DUPONT (Administrateur indépendant)

Premier mandat : AG du 4 juin 2004

Date d'échéance du mandat : Assemblée Générale à tenir en 2025, appelée à statuer sur les comptes de l'exercice écoulé

Président du Comité d'Audit

Président	SCI Orion
Administrateur	AFD-COM
	Philantia
	Groupe Caillé SA
	Sapmer SA
	ART SA
	GVS SAS

Ces sociétés domiciliées en France n'appartiennent pas au groupe CBo Territoria

JEROME GOBLET (Administrateur)

Premier mandat : AG du 5 juin 2013

Date d'échéance du mandat : Assemblée Générale à tenir en 2023, appelée à statuer sur les comptes de l'exercice écoulé

Membre du Comité des Nominations, des Rémunérations et de la Gouvernance

Président	Tolefi Promotions SAS (France)
	Tolefi Promotions Participations SAS (France)
	Oppidum Patrimonial (France)
Directeur Général	Tolefi France SA (France)
	Tolefi Ar Mor (France)
Gérant	Cartesiana SPRL (Belgique)
Administrateur	Tolefi France SA (France)
	SG Holding SA
	ESSEGE SA
	SG Immofin SA

Green Holding SA
 Carbobois SA
 Bioway Holding SA
 Levasseur SA
 Tofeli Wellington SA
 FIMA SA
 Hendigo SA
 Green Real Estate SA
 SETI
 Tolefi Chatelineau SA

Ces sociétés n'appartiennent pas au groupe CBo Territoria

HENDIGO (Administrateur)

Représentée par Mme Delphine Merle

Premier mandat : AG du 4 juin 2014

Date d'échéance du mandat : Assemblée Générale à tenir en 2024, appelée à statuer sur les comptes de l'exercice écoulé

Mandat et fonctions d'Hendigo Néant

Mandats et fonctions du représentant permanent :

Président 4M Capital SAS
 Rosewood Capital SAS

Ces sociétés domiciliées en France n'appartiennent pas au groupe CBo Territoria

JEROME ISAUTIER (Administrateur indépendant)

Premier mandat : AG du 12 juin 2009

Date d'échéance du mandat : Assemblée Générale à tenir en 2024, appelée à statuer sur les comptes de l'exercice écoulé

Membre du Comité des Nominations, des Rémunérations et de la Gouvernance

Président Directeur Général Etablissements Isautier SA
 Gérant Immobilière d'Estretefonds SARL
 SOREC SCI
 Foncière de Terre Rouge SCI

Foncière Groupe Isautier SCI

Enersud SCI

Les Vitrites du Sud SCI

Administrateur

Sodico SA

Siacom SAS

Rhums Réunion GIE

Ces sociétés domiciliées en France n'appartiennent pas au groupe CBo Territoria

JOSEPHINE LELONG-CHAUSSE (Administratrice indépendante)

Premier mandat : AG du 8 juin 2022

Date d'échéance du mandat : Assemblée Générale à tenir en 2026, appelée à statuer sur les comptes de l'exercice écoulé

Présidente du Comité des Nominations, des Rémunérations et de la Gouvernance

Directrice juridique

Groupe Covivio

Membre du conseil de surveillance

Covivio Hôtels

Représentante permanente

Covivio Participations

Administratrice

Office CB21 (SPICCAV)

Ces sociétés domiciliées en France n'appartiennent pas au groupe CBo Territoria

TOLEFI (Administrateur)

Représentée par Mme Guillemette Guilbaud

Premier mandat : AG du 8 juin 2022

Date d'échéance du mandat : Assemblée Générale à tenir en 2026, appelée à statuer sur les comptes de l'exercice écoulé

Membre du Comité d'Audit

Membre du Comité des Nominations, des Rémunérations et de la Gouvernance

Mandats et fonctions de Tolefi

Administrateur délégué

SG Holding SA

ESSEGE SA

SG Immofin SA

Green Holding SA
Carbobois SA
Bioway Holding SA
Levasseur SA
Tofeli Wellington SA
FIMA SA
Hendigo SA
Green Real Estate SA
Haras des Isas SA
Tofeli Chatelineau SA
BSM SA

Mandats et fonctions du représentant permanent :

Associée gérante	Sigée Finance SARL
	SCI du domaine de la Garenne

Ces sociétés n'appartiennent pas au groupe CBo Territoria

Mandats qui ont pris fin courant 2022 :

PHILIPPE DIRICQ (Administrateur jusqu'au 17 février 2022)

Premier mandat : CA du 15 septembre 2017 (ratification par l'AG du 6 juin 2018)

Date d'échéance du mandat : 17 février 2022 (démission)

Membre du Comité d'Audit jusqu'au 17 février 2022

Gérant	Cairn S.P.R.L. (Belgique)
Administrateur	Alphorion SA (Belgique)

Ces sociétés n'appartiennent pas au groupe CBo Territoria

JEAN-MARC HEYNDERICKX (Administrateur jusqu'au 8 juin 2022)

Premier mandat : CA du 23 septembre 2019 (ratification par l'AG du 3 juin 2020)

Date d'échéance du mandat : Assemblée Générale du 8 juin 2022

Administrateur	Hendigo SA (Belgique)
	Clarix Clinic holding SA (Belgique)
	The Club Deal SA (Belgique)

	Stanley & Stella SA (Belgique)
	FRI SA (Belgique)
	Feelin (Belgique)
	Tiginvest KFT (Hongrie)
Président Directeur Général	Belgnext SA (Belgique)
	Downtown retail SA (Belgique)
	Immo Louise Concorde SA (Belgique)
	Ets M Chausseur et Boy Bottier
	K Immo
	Clio Gold SA (Belgique)
	Nextgen SA (Luxembourg)
	Nextgen BV (Pays Bas)
	RTS SA (Suisse)
	Midtown Retail SRL (Roumanie)
Membre comité de surveillance	Investum KFT (Hongrie)

Ces sociétés n'appartiennent pas au groupe CBo Territoria

SOPHIE MALARME-LECLOUX (Administratrice indépendante)

Premier mandat : CA du 16 septembre 2016 (ratification par l'AG du 7 juin 2017)

Date d'échéance du mandat : Assemblée Générale du 8 juin 2022

Présidente du Comité des Nominations, des Rémunérations et de la Gouvernance (jusqu'au 8 juin 2022)

Gérante	FreeBe Sprl (Belgique)
Administrateur	Befimmo SA (Belgique)
	Euroclear Belgium (Belgique)
	Euroclear Nederland (Pays Bas)
	Euroclear France (France)
	Compagnie Het Zoute SA (Belgique)

Ces sociétés n'appartiennent pas au groupe CBo Territoria

3. Rémunération des dirigeants et mandataires sociaux

I. Politique de rémunération des mandataires sociaux (9^{ème} et 10^{ème} résolutions de l'AG du 7 juin 2023)

Sur recommandation du Comité des Nominations, des Rémunérations et de la Gouvernance et en tenant compte des recommandations du Code Middlednext, le Conseil d'Administration a établi une politique de rémunération pour chacun des mandataires sociaux de la Société conforme à son intérêt social, contribuant à sa pérennité et s'inscrivant dans sa stratégie commerciale. Pour ce faire, le Conseil a fixé la politique de rémunération du futur Directeur Général en lien avec ces éléments, en particulier en fixant des critères de sa rémunération variable liés à la mise en œuvre de cette stratégie commerciale dans le respect de l'intérêt social.

Les politiques proposées tiennent compte de l'évolution annoncée de la gouvernance, à savoir la dissociation des fonctions du Président et du Directeur Général prévue à compter de l'issue de l'Assemblée Générale des actionnaires de 2023. Il sera donc proposé cette année à l'Assemblée Générale d'approuver la politique de rémunération d'une part du Président dissocié et d'autre part du Directeur Général.

Il est précisé qu'en cas d'évolution de la gouvernance, notamment dans l'hypothèse d'une nouvelle modification des modalités d'exercice de la direction générale, la politique de rémunération du Directeur Général sera applicable au Président Directeur Général avec les ajustements nécessaires.

Aucun élément de rémunération, de quelque nature que ce soit, ne pourra être déterminé, attribué ou versé par la Société, ni aucun engagement pris par la Société s'il n'est pas conforme à la politique de rémunération approuvée ou, en son absence, aux rémunérations ou aux pratiques existant au sein de la Société.

La détermination, la révision et la mise en œuvre de la politique de rémunération de chacun des mandataires sociaux est réalisée par le Conseil d'Administration sur recommandation du Comité des Nominations, des Rémunérations et de la Gouvernance. Il est précisé que les dirigeants concernés ne participent pas aux délibérations et au vote sur ces questions.

Dans le cadre du processus de décision suivi pour la détermination et de la révision de la politique de rémunération, les conditions de rémunération et d'emploi des salariés de la Société ont été prises en compte par le Comité des Rémunérations et le Conseil de la manière suivante :

Une fois par an, le Comité des Nominations, des Rémunérations et de la Gouvernance examine l'égalité professionnelle et salariale entre hommes et femmes, dans ce cadre il analyse également si les conditions de rémunération et d'emploi sont équitables au sein de la Société et fait part au Conseil de ses travaux. Le Conseil confirme ensuite que la situation comparée des femmes et des hommes par rapport aux conditions générales d'emploi et de formation dans l'entreprise n'appelle pas d'observation particulière.

En outre, le Conseil, dans le cadre de la politique de rémunération a tenu compte des informations relatives au ratio d'équité tel que présenté plus bas au point II.

1. Politique de rémunération du Président

La politique de rémunération du Président du Conseil d'Administration fixée par le Conseil, sur recommandations du Comité des Nominations, des Rémunérations et de la Gouvernance est la suivante :

- **Rémunération fixe brute** : Le Président a droit à une rémunération fixe qui est déterminée au regard notamment de l'étendue de ses fonctions et de ses responsabilités en tenant compte des pratiques de marché et des usages de l'entreprise.

Le Président ne percevra pas de rémunération variable ni de rémunération versée en actions de la Société.

Il est précisé que le Président du Conseil pourra le cas échéant réaliser (directement ou par une société qu'il détient) des missions de prestations de services.

2. Politique de rémunération du Directeur Général

La politique de rémunération du Directeur Général fixée par le Conseil, sur recommandations du Comité des Nominations, des Rémunérations et de la Gouvernance est la suivante :

- **Rémunération fixe brute** :

Le Directeur Général a droit à une rémunération fixe qui est déterminée au regard notamment de l'étendue de ses fonctions et de ses responsabilités en tenant compte des pratiques de marché et des usages de l'entreprise. Son montant est en principe fixé pour une période de quatre ans et révisable au bout de ces quatre ans.

- **Rémunération variable annuelle** :

La rémunération variable annuelle est plafonnée à 67 % de la rémunération fixe annuelle brute.

Les critères de détermination de la rémunération variable annuelle sont les suivants :

○ *Critères quantitatifs : 60%*

Ces critères sont liés à des objectifs de résultat net récurrent de l'activité de Foncière (consolidé) et de l'activité de Promotion immobilière. La prime est à caractère progressif sur la base des résultats audités.

Le niveau de réalisation attendu des critères quantitatifs a été préétabli par le Conseil d'Administration sur proposition du Comité des Nominations, des Rémunérations et de la Gouvernance mais n'est pas rendu public pour des raisons de confidentialité.

○ *Critères extrafinanciers qualitatifs : 40%*

Les critères qualitatifs préétablis par le Conseil d'Administration sur proposition du Comité des Nominations, des Rémunérations et de la Gouvernance sont notamment les suivants :

- prise de fonctions (renforcement de l'organisation avec notamment constitution équipe de gestion immobilière solide, liaison avec les instances de gouvernance)
- mise en œuvre du plan stratégique
- traitement de la sortie de l'ORNANE et structuration de l'endettement
- contribution à l'ambition de la Société en matière de RSE (progression du Comité de Direction, rétention des talents, mise en œuvre de la stratégie en matière environnementale)

Ces critères de la rémunération variable contribuent aux objectifs de la politique de rémunération en raison de leur création de valeur à moyen terme et à long terme par la mise en œuvre de la stratégie, et l'alignement des intérêts.

Le respect des critères de performance quantitatifs est mesuré au regard des comptes consolidés de l'exercice clos.

- **Attribution de stock-options et d'actions gratuites**

Sur proposition du Comité des Nominations, des Rémunérations et de la Gouvernance, le Conseil d'Administration peut décider d'attribuer des stock-options ou des actions gratuites au dirigeant mandataire social.

Concernant les attributions gratuites d'actions, elles seront soumises à une période d'acquisition dont la durée sera fixée par le Conseil d'Administration, celle-ci ne pouvant être inférieure à trois ans. L'attribution définitive sera soumise à des conditions de performance liées au niveau d'atteinte de critères de performance apprécié sur la période tels que notamment l'évolution de l'ANR et/ou un objectif de distribution. Le Conseil d'Administration prévoira, en outre, l'obligation pour le bénéficiaire de conserver une quotité de ces actions au nominatif jusqu'à la cessation de ses fonctions de dirigeant mandataire.

Les critères de la rémunération long terme contribueront aux objectifs de la politique de rémunération. Pour déterminer dans quelle mesure il serait satisfait aux critères de performance prévus pour la rémunération long terme, le Conseil d'Administration se fondera,

pour les critères financiers, sur les comptes annuels/consolidés arrêtés et audités par les Commissaires aux Comptes.

La valeur des attributions gratuites d'actions sera plafonnée à un maximum de 60 000 € pour le plan 2023/2025. Il sera également prévu une période d'acquisition d'une durée minimale de trois ans et de rétention de 1 an.

- **Rémunération du mandat d'administrateur**

Au titre le cas échéant de ses fonctions d'administrateur, le Directeur Général ne percevra pas de rémunération liée à sa participation aux Conseils et Comités spécialisés.

- **Avantages de toute nature**

Le dirigeant mandataire social a droit à un véhicule de fonction et un aller-retour annuel (La Réunion/métropole pour lui, son conjoint et ses enfants). Il bénéficie également d'une assurance chômage mandataire social et d'une assurance responsabilité mandataire social.

Le versement des éléments de rémunération variable attribués au titre de l'exercice antérieur est conditionné à l'approbation par l'Assemblée Générale Ordinaire des éléments de rémunération versés au cours ou attribués au titre dudit exercice (vote ex post).

- **Engagements :**

Sur décision du Conseil d'Administration et sous réserve du respect de la réglementation applicable en la matière, le Directeur Général peut bénéficier, en cas de départ contraint ou de non-renouvellement de son mandat, d'un engagement de versement d'une indemnité de départ égale à un an des rémunérations fixe et variable, sur la base de l'année précédente.

L'indemnité ne sera pas due en cas de faute grave ou lourde du Directeur Général.

Il est précisé qu'aucun engagement spécifique de cette nature envers l'actuel Président Directeur Général n'a été décidé par le Conseil d'Administration. Ce dernier bénéficie d'un contrat de travail suspendu tel que rappelé ci-dessous. Il est précisé que le Président Directeur Général actuel démissionnera de son contrat de travail à l'issue de l'Assemblée Générale de juin 2023 sans indemnité de départ au titre du contrat de travail.

3. Informations sur le mandat et contrat de travail et/ou de prestations de services du mandataire social passés avec la Société

Mandataire de la Société	Mandat exercé	Durée du mandat	Contrat de travail conclu avec la Société	Contrat de prestations de services passé avec la Société	Période de préavis	Conditions de révocation ou de résiliation
Eric Wuillai	Président Directeur Général* Administrateur	A l'issue de l'AG tenue dans l'année 2023 A l'issue de l'AG tenue dans l'AG 2025	Contrat de travail à durée indéterminée suspendu pendant le mandat de PDG	Néant	Préavis de 3 mois pour le contrat de travail	Révocation du mandat conformément à la jurisprudence. Résiliation du contrat de travail conformément à la loi et à la jurisprudence. Clause contractuelle de résiliation : indemnité de rupture de 2 ans de salaire de base brute en cas de licenciement sauf pour faute grave ou lourde.

** Il est prévu que M. Wuillai devienne Président dissocier à l'issue de l'Assemblée Générale de 2023 sous réserve de la décision du Conseil*

M. Wuillai s'est d'ores et déjà engagé à démissionner de son contrat de travail à l'issue de l'Assemblée Générale de juin 2023, sans préavis, ni indemnités de rupture.

4. Politique de rémunération des Membres du Conseil

L'Assemblée Générale du 3 juin 2020 a fixé dans sa 8^{ème} résolution à caractère ordinaire la rémunération des membres du Conseil à la somme annuelle de 100 000 euros valable pour l'exercice en cours et jusqu'à nouvelle décision de l'Assemblée Générale.

Il sera proposé à la prochaine Assemblée de maintenir le montant de l'enveloppe annuelle de 100 000 euros en incluant également la rémunération des censeurs conformément à l'article 17 des statuts.

En vue de récompenser l'assiduité de ses membres aux réunions, le Conseil d'Administration sur proposition du Comité des Nominations, des Rémunération et de la Gouvernance a décidé de mettre en place les critères de répartition de la rémunération des administrateurs, comme ci-après :

Dispositions applicables :

Rémunération fixe :	-	absence de rémunération fixe des administrateurs
	1 500 €	mise en place d'une rémunération fixe pour les présidents de chaque comité (travaux préparatoires réalisés avec le management)
Rémunération variable :	1 000 €	par administrateur et par présence au Conseil d'Administration
	800 €	par administrateur par jour de présence au comité stratégique
	600 €	par Comité pour les membres élus des comités spécialisés
	300 €	par Comité pour les administrateurs présents non élus au comité

La rémunération du censeur sera déterminée conformément à la politique de rémunération des administrateurs et entrera dans l'enveloppe de cette rémunération.

Il est précisé que ces montants pourront le cas échéant être ajustés notamment pour tenir compte de missions particulières et/ou de la charge de travail des administrateurs et, le cas échéant, de la création et/ou de la suppression de comités, dans la limite de l'enveloppe annuelle. Le Conseil pourra le cas échéant consentir une rémunération particulière en cas de mission exceptionnelle.

II. Informations visées au I de l'article L.22-10-9 du Code de commerce pour chaque mandataire social de la Société (12^{ème} résolution de l'AG du 7 juin 2023)

Il est précisé que la rémunération totale du Président Directeur Général respecte la politique de rémunération approuvée par l'Assemblée Générale du 8 juin 2022 dans sa résolution 14.

A) Rémunérations perçues par les mandataires sociaux dirigeants

Le tableau suivant présente la synthèse des rémunérations et des options et actions attribuées aux dirigeants au cours des exercices clos les 31 décembre 2021 et 2022.

Synthèse des rémunérations et des options et actions attribuées aux mandataires sociaux dirigeants (en euros)	2021	2022
<u>Eric Wuillai, Président Directeur Général</u>		
Rémunérations attribuées au titre de l'exercice	397 798	688 284
Valorisation des rémunérations variables pluriannuelles attribuées au cours de l'exercice	0	0
Valorisation des options attribuées au cours de l'exercice	0	0
Valorisation des actions de performance attribuées au cours de l'exercice	0	0
Total	397 798	688 284

Le tableau ci-après présente la ventilation de la rémunération fixe, variable et des autres éléments de rémunération versés au cours des exercices 2021 et 2022 attribués au titre des mêmes exercices, à M. Wuillai, Président Directeur Général.

(en euros)	2021		2022	
	Montant attribué au titre de l'année 2021 à verser en 2022	Montants versés en 2021	Montant attribué au titre de l'année 2022 à verser en 2023	Montants versés en 2022
<u>Eric Wuillai, Président Directeur Général</u>				
Rémunération fixe ⁽¹⁾	192 000	192 000	192 000	192 000
Rémunération variable ^{(1) (2)}	186 921	209 068	178 000	186 921
Rémunération exceptionnelle ⁽³⁾	/	/	300 000	/
Rémunération au titre du mandat d'administrateur	7 820	6 400	7 200	7 820
Avantages en nature ⁽⁴⁾	11 057	11 057	11 084	11 084
Total	397 798	418 525	688 284	397 825

⁽¹⁾ Montant brut avant impôts.

⁽²⁾ La rémunération variable est calculée sur la base de critères quantitatifs et qualitatifs. Les critères quantitatifs sont des objectifs de résultat des activités (Foncière et Promotion). Le niveau de réalisation attendu des critères quantitatifs ainsi que les critères qualitatifs ont été préétablis par le Conseil d'Administration mais ne sont pas rendus publics pour des raisons de confidentialité. Le montant définitif de la rémunération variable attribuée au titre de l'exercice N est déterminé par le Conseil d'Administration en début d'année N+1, généralement lors de la séance arrêtant les comptes annuels, étant précisé que son versement est conditionné au vote favorable de l'assemblée générale au titre du say on pay ex post. La rémunération variable attribuée au titre de 2022 représente 92,7 % de la rémunération fixe. Les critères de performance ont été appliqués conformément au 3.I.1.

⁽³⁾ Conformément à la politique de rémunération approuvée par l'assemblée générale du 8 juin 2022, une rémunération exceptionnelle a été attribuée par le Conseil d'Administration, sur proposition du Comité des Nominations, des Rémunérations et de la Gouvernance, à M. Eric Wuillai au regard de sa contribution au succès de la période de transition et au changement de gouvernance, mais également compte tenu de sa contribution au développement de la Société depuis son origine. Son versement est conditionné au vote favorable de l'Assemblée Générale au titre du say on pay ex post.

⁽⁴⁾ M. Eric Wuillai a bénéficié des avantages en nature suivants : véhicule de fonction, un aller-retour annuel Réunion/Métropole pour lui et son épouse.

Mandataires sociaux non dirigeants (en euros)	Montants attribués au titre de l'exercice 2021	Montants versés au cours de l'exercice 2021	Montants attribués au titre de l'exercice 2022	Montants versés au cours de l'exercice 2022
<u>Isabelle Ah-Sing</u> (début de mandat 06/06/2012/Démission AGM du 9/06/2021)				
Rémunération au titre du mandat d'administrateur	2 444	8 300	/	2 444
Autres rémunérations	/	/	/	/
<u>Jocelyne Ative</u> (début de mandat 09/06/2021)				
Rémunération au titre du mandat d'administrateur	7 234	/	7 200	7 234
Autres rémunérations	/	/	/	/
<u>CEPAC</u> (début de mandat 08/06/2016/démission CA du 4/09/2019)				
Rémunération au titre du mandat d'administrateur	/	/	/	/
Autres rémunérations	/	/	/	/
<u>Philippe Diricq</u> (début de mandat 15/09/2017/Démission 17/02/2022)				
Rémunération au titre du mandat d'administrateur	10 753	9 700	/	10 753
Autres rémunérations	/	/	/	/
<u>Guy Dupont</u> (début de mandat 04/06/2004)				
Rémunération au titre du mandat d'administrateur	12 512	9 700	11 700	12 512
Autres rémunérations	/	/	/	/
<u>Jérôme Goblet</u> (début de mandat 05/06/2013)				
Rémunération au titre du mandat d'administrateur	9 384	9 400	10 200	9 384
Autres rémunérations	/	/	/	/
<u>Guillemette Guilbaud</u> (début de mandat 03/06/2010/fin mandat 08/06/2022)				
Rémunération au titre du mandat d'administrateur	11 926	10 600	4 200	11 926
Autres rémunérations	/	/	/	/
<u>Hendigo</u> (début de mandat 04/06/2014)				
Rémunération au titre du mandat d'administrateur	9 580	8 500	8 300	9 580
Autres rémunérations	/	/	/	/
<u>Jean-Marc Heynderickx</u> (début de mandat 23/09/2019/fin de mandat 08/06/2022)				
Rémunération au titre du mandat d'administrateur	6 843	7 000	/	6 843
Autres rémunérations	/	/	/	/
<u>Jérôme Isautier</u> (début de mandat 12/06/2009)				
Rémunération au titre du mandat d'administrateur	9 873	6 600	8 500	9 873
Autres rémunérations	/	/	/	/
<u>Joséphine Lelong-Chaussier</u> (début de mandat 08/06/2022)				
Rémunération au titre du mandat d'administrateur	/	/	6 750	/
Autres rémunérations	/	/	/	/
<u>Sophie Malarme-Lecloux</u> (début de mandat 16/09/2016/fin mandat 08/06/2022)				
Rémunération au titre du mandat d'administrateur	11 632	9 100	3 550	11 632
Autres rémunérations	/	/	/	/
<u>Tolefi</u> (début de mandat 08/06/2022)				
Rémunération au titre du mandat d'administrateur	/	/	6 400	/
Autres rémunérations	/	/	/	/
Total	92 180	78 900	66 800	92 180

Dirigeants Mandataires Sociaux	Contrat de travail ⁽¹⁾		Régime de retraite supplémentaire		Indemnités ou avantages dus ou susceptibles d'être dus à raison de la cessation ou du changement de fonctions (1)		Indemnités relatives à une clause de non concurrence	
	Oui	Non	Oui	Non	Oui	Non	Oui	Non
Eric Wuillai								
Président								
Directeur Général								
Date de début de mandat : 27-août-09	X			X		X		X
Date de fin de mandat : AG 2025								

⁽¹⁾ Il est précisé que M. Wuillai bénéficie d'un contrat de travail suspendu qui prévoit une indemnité de rupture de deux ans de salaire brut en cas de licenciement, sauf licenciement pour faute grave ou lourde.

Aucune option de souscription ou d'achat d'actions n'a été attribuée ni levée durant l'exercice au dirigeant mandataire social et aucune action n'a été attribuée gratuitement ou n'est devenue disponible durant l'exercice.

B) Informations relatives au ratio d'équité entre le niveau de la rémunération du Président Directeur Général et la rémunération moyenne et médiane des salariés de la Société

En application de l'article L. 22-10-9 (I 6° et 7°) du Code de commerce, il est précisé ci-dessous les ratios entre le niveau de la rémunération du Président Directeur Général d'une part et la rémunération moyenne et médiane sur la base équivalent temps plein des salariés de CBo Territoria SA d'autre part.

Il est précisé que la Société s'est référée aux lignes directrices publiées le 28 janvier 2020 par l'AFEP pour le calcul de ces ratios. La rémunération retenue pour le calcul correspond à la rémunération totale versée.

Ratio sur rémunération du PDG	2022	2021	2020	2019	2018	2017
Rémunération et avantages attribués au Président Directeur Général (en €)	397 825	418 525	407 892	369 090	397 710	346 741
Rémunération moyenne des salariés hors mandataires sociaux (en €)	71 083	63 186	68 174	58 130	59 890	62 587
Rémunération médiane des salariés hors mandataires sociaux (en €)	49 212	47 089	47 602	43 665	45 697	47 726
Ratio rémunération du PDG/SMIC annuel de référence	20,15	22,31				
Smic annuel de référence	19 744	18 760				
Ratio rémunération du PDG/Rémunération moyenne des salariés de la société	5,60	6,62	5,98	6,35	6,64	5,54
Ratio rémunération du PDG/Rémunération médiane des salariés de la société	8,08	8,89	8,57	8,45	8,70	7,27
Montant de salaire le plus bas > SMIC	28 425	28 154				

	Evolution annuelle de la rémunération du Président Directeur Général	Evolution annuelle de la rémunération moyenne sur une base équivalent temps plein des salariés de la société	Evolution annuelle des performances de la société (*)	
			Résultat net consolidé part du Groupe	Résultat des activités
Exercice 2018	14,70%	-4,31%	-37,74%	24,72%
Exercice 2019	-7,20%	-2,94%	15,48%	26,31%
Exercice 2020	10,51%	17,28%	18,26%	0,29%
Exercice 2021	2,61%	-7,32%	10,42%	0,67%
Exercice 2022	-4,95%	12,50%	1,53%	21,42%

(*) Les salariés du groupe CBoT sont répartis entre différentes sociétés (activité immobilière : CBo Territoria, CBo Gestion Immobilière, et activités outdoor : Bassin Bleu Country Club, Beauséjour Complexe Sportif et Jardin d'Eden). Les indicateurs d'évolution des rémunérations ne concernent que la société CBo Territoria (comptes sociaux). Les indicateurs de performance de la Société sont extraits des comptes consolidés de la Société.

III. Eléments fixes, variables et exceptionnels composant la rémunération totale et les avantages de toute nature versés au cours de l'exercice écoulé ou attribués au titre de l'exercice écoulé à M. Eric Wuillai, Président Directeur Général (13^{ème} résolution de l'AG du 7 juin 2023)

Nous vous demandons de bien vouloir approuver les éléments fixes, variables ou exceptionnels composant la rémunération totale et les avantages de toute nature versés au cours ou attribués au titre de l'exercice antérieur à M. Eric Wuillai, Président Directeur Général, déterminés en application de la politique de rémunération approuvée par l'Assemblée Générale du 8 juin 2022 dans sa dix-septième résolution à caractère ordinaire :

Eléments de la rémunération versés au cours ou attribués au titre de l'exercice clos	Montants ou valorisation comptable soumis au vote	Présentation
Rémunération fixe	192 000 € (16 000 € x 12) (montant versé en 2022 attribué au titre du même l'exercice)	
Rémunération variable annuelle	178 000 € (montant à verser en 2023 au titre de l'exercice 2022, <u>après approbation de l'Assemblée Générale</u>)	<u>Critères</u> : Les objectifs quantitatifs liés au résultat opérationnel de l'activité de Foncière (consolidé), retraité de la variation de juste valeur et au résultat opérationnel de l'activité de Promotion immobilière ont été atteints respectivement à 110 % et 126 %.

	186 921 € versés en 2022 au titre de l'exercice 2021	L'objectif qualitatif fixé par le Conseil a été atteint à hauteur de 50 %. Voir Rapport Financier Annuel 2021
Attribution de stock-options	Néant	-
Attribution gratuite d'actions	Néant	-
Rémunération exceptionnelle	300 000 € (montant à verser en 2023 au titre de l'exercice 2022, après approbation de l'Assemblée Générale)	Départ programmé d'Eric Wuillai en tant que DG en juin 2023 : rémunération exceptionnelle attribuée au regard de sa contribution au succès de la période de transition et au changement de gouvernance, mais également compte tenu de sa contribution au développement de la Société depuis son origine, conformément à la politique de rémunération approuvée par l'Assemblée Générale du 8 juin 2022.
Rémunération au titre du mandat d'administrateur	7 200 € (montant à verser en 2023 au titre de l'exercice 2022) 7 820 € (montant versé en 2022 au titre de l'exercice 2021)	-
Avantages de toute nature	11 084 € (valorisation comptable)	Un billet d'avion Réunion/Métropole pour lui et son épouse. Véhicule de fonction.

III. Capital autorisé non émis

Les délégations et autorisations en matière d'augmentation de capital en cours de validité sont les suivantes :

Nature de la délégation/autorisation	Date de l'AG	Durée/date d'expiration de la délégation/autorisation	Montant autorisé	Utilisations au cours des exercices précédents	Utilisations au cours de l'exercice clos le 31/12/2022	Montant résiduel au 31/12/2022
Augmentation du capital par incorporation de réserves, bénéfices ou primes	08-juin-22 (19 ^{ème} résolution)	26 mois (7 août 2024)	10 000 000 €	Néant	Néant	10 000 000 €
Émission d'actions ordinaires et/ou de valeurs mobilières donnant accès au capital et/ou donnant droit à l'attribution de titres de créance avec maintien du droit préférentiel de souscription	08-juin-22 (20 ^{ème} résolution)	26 mois (7 août 2024)	12 500 000 € (soit 9 469 696 actions) * 40 000 000 € (montant nominal maximal des titres de créance)	Néant	Néant	12 500 000 € (montant nominal maximal de l'augmentation de capital)* 40 000 000 € (montant nominal maximal des titres de créance)
Émission d'actions ordinaires et/ou de valeurs mobilières donnant accès au capital et/ou donnant droit à l'attribution de titres de créance avec suppression du droit préférentiel de souscription par offre au public (à l'exclusion des offres visées au 1 de l'article L.411-2 du Code monétaire et financier) et/ou en rémunération de titres dans le cadre d'une offre publique	08-juin-22 (21 ^{ème} résolution)	26 mois (7 août 2024)	12 500 000 € (montant nominal maximal de l'augm. de capital) (soit 9 469 696 actions) * 40 000 000 € (montant nominal maximal des titres de créance)	Néant	Néant	12 500 000 € (montant nominal maximal de l'augmentation de capital)* 40 000 000 € (montant nominal maximal des titres de créance)
Émission d'actions ordinaires et/ou de valeurs mobilières donnant accès au capital et/ou donnant droit à l'attribution de titres de créance avec suppression du droit préférentiel de souscription par une offre visée au 1 de l'article L411-2 du Code monétaire et financier	08-juin-22 (22 ^{ème} résolution)	26 mois (7 août 2024)	12 500 000 € (soit 9 469 696 actions) * 40 000 000 € (montant nominal maximal des titres de créance) Le montant nominal global des actions ordinaires est en outre limité à 20% du capital par an	Néant	Néant	12 500 000 € (montant nominal maximal de l'augmentation de capital)* 40 000 000 € (montant nominal maximal des titres de créance) Le montant nominal global des actions ordinaires est en outre limité à 20% du capital par an
Augmentation du capital en vue de rémunérer des apports en nature de titres ou de valeurs mobilières donnant accès au capital	09-juin-21 (14 ^{ème} résolution)	26 mois (8 août 2023)	Limite de 10% du capital social en date de l'AG (soit 4 824 256 €)	Néant	Néant	4 824 256,00 €
Émission d'actions ou de valeurs mobilières avec suppression de droit préférentiel de souscription au profit des adhérents d'un Plan d'Épargne d'Entreprise en application des articles L. 3332-18 et suivants du code du travail	08-juin-22 (24 ^{ème} résolution)	26 mois (7 août 2024)	3 % du capital atteint lors de la décision du Conseil de réalisation de l'augmentation *	Néant	Néant	3 % du capital atteint lors de la décision du Conseil de réalisation de l'augmentation
Attribution d'options de souscription et/ou d'achat d'actions aux membres du personnel salarié (et/ou certains mandataires sociaux)	09-juin-21 (15 ^{ème} résolution)	38 mois (8 août 2024)	3 % du capital social au jour de l'Assemblée Générale du 9 juin 2021 (soit 1 096 521 actions)	Néant	Néant	3 % du capital social (soit 1 096 421 actions sur la base du capital au jour de l'AG)
Attribution d'actions gratuites aux membres du personnel salarié et aux mandataires sociaux de la société	09-juin-21 (16 ^{ème} résolution)	38 mois (8 août 2024)	3 % du capital social au jour de l'Assemblée Générale du 9 juin 2021 (soit 1 096 521 actions)	Néant	110 000	2,70% du capital social au jour de l'Assemblée Générale du 9 juin 2021 (soit 986 521 actions)

*Limite globale des délégations : L'Assemblée Générale du 8 juin 2022 (25^{ème} résolution) a fixé le montant nominal global des actions pouvant être émises dans le cadre de ces délégations à 24 000 000 €.

IV. Pouvoirs du Président Directeur Général

Il est précisé que le Président Directeur Général a été reconduit dans ses fonctions par délibération du Conseil d'Administration du 8 juin 2022. Le Président Directeur Général est investi des pouvoirs les plus étendus pour agir en toute circonstance au nom de la Société.

Le Conseil a néanmoins souhaité limiter les pouvoirs de la Direction Générale, en approuvant de façon préalable les opérations suivantes :

- toute opération externe d'acquisition foncière ou d'un actif immobilier d'un montant supérieur à 2 millions euros ;
- toute opération externe de cession d'un actif de la foncière d'un montant supérieur à 2 millions d'euros. Ne sont pas concernées les cessions en Promotion immobilière ;
- les opérations d'investissement patrimoniales d'un montant supérieur à 5 millions d'euros.

V. Conventions conclues entre un mandataire social ou un actionnaire détenant plus de 10 % des droits de vote et une société contrôlée hors conventions courantes (Article L.225-37-4 du Code de commerce)

NEANT

VI. Procédure d'évaluation des conventions courantes conclues à des conditions normales

Conformément aux dispositions de l'article L. 22-10-12 du Code de commerce, une procédure permettant d'évaluer régulièrement si les conventions portant sur des opérations courantes et conclues à des conditions normales remplissent bien ces conditions, a été arrêtée par le Conseil d'Administration du 22 mars 2021.

La Direction Financière de la Société est informée de toute convention susceptible d'intervenir entre la Société et un Intéressé préalablement à sa conclusion, sauf s'il s'agit d'une convention conclue entre la Société et l'une de ses filiales à 100% ou s'il s'agit d'une convention présumée libre. Leur qualification est effectuée par la Direction Financière sur la base de vérifications.

Le Conseil d'Administration du 20 mars 2023 a procédé à la revue des conventions courantes sur la base de la charte interne sur les conventions réglementées et libres arrêtée par le Conseil du 22 mars 2021, et a confirmé que deux conventions remplissent les critères des conventions courantes conclues à des conditions normales.

VII. Equité et respect de l'équilibre Hommes/Femmes à chaque niveau hiérarchique de l'entreprise

Le Conseil d'Administration du 5 décembre 2022 a examiné les trois politiques de diversité au sein de la Société :

- politique en matière d'égalité professionnelle et salariale,
- mixité au sein des instances dirigeantes,
- politique de diversité appliquée aux membres du Conseil d'Administration,

et a émis une recommandation favorable sur ces trois politiques.

Ce Conseil d'Administration a confirmé une absence de disparité qui serait liée au genre des salariés, que ce soit en termes de rémunération ou de formation. Il a vérifié également que l'équilibre Femmes/Hommes et l'équité à chaque niveau hiérarchique étaient respectés. La diversité des salariés de CBo Territoria reflète la diversité de la population réunionnaise et traduit concrètement la politique de lutte contre les discriminations (raciale, sexuelle, religieuse, handicap et maladie...), informelle mais concrète de CBo Territoria.

Chaque salarié passe un entretien annuel d'évaluation en début d'année et un entretien professionnel tous les deux ans. Le Service RH compile l'ensemble des données et une analyse « ligne par ligne » de tous les postes est effectué avec le Comité de Direction afin de s'assurer qu'il n'y a pas d'anomalies de salaires entre les Femmes et les Hommes, de mettre en place les formations pour l'année à venir et détecter les hauts potentiels.

En termes de RSE, l'index Pénicaud égalité femmes-hommes chez CBo Territoria est de 92/100 (+6 pts par rapport à la moyenne nationale), ce qui est très satisfaisant.

VIII. Eléments susceptibles d'avoir une incidence en période d'offre publique

En application de l'article L. 22-10-11 du Code de commerce, il est précisé les points suivants susceptibles d'avoir une incidence en matière d'offre publique :

- la structure du capital ainsi que les participations directes ou indirectes connues de la Société et toutes informations en la matière sont décrites au paragraphe 7.2 « Détention du capital » du rapport de gestion.
- il n'existe pas de restriction statutaire à l'exercice des droits de vote ou aux transferts d'actions. Les statuts prévoient toutefois une sanction de privation de droit de vote en cas de défaut de déclaration d'un franchissement de seuil statutaire.

- à la connaissance de la Société, il n'existe pas d'accords entre les actionnaires qui peuvent entraîner des restrictions au transfert d'actions et à l'exercice de droits de vote.
- il n'existe pas de titres comportant des droits de contrôle spéciaux, ni de droits de vote double.
- il n'existe pas de mécanismes de contrôle prévus dans un éventuel système d'actionnariat du personnel avec des droits de contrôle qui ne sont pas exercés par ce dernier.
- les règles de nomination et de révocation des membres du Conseil d'Administration sont les règles légales et statutaires prévues à l'article 17 des statuts de la Société.
- en matière de pouvoirs du Conseil d'Administration, les délégations en cours sont décrites dans le rapport de gestion au paragraphe 7.2 (paragraphe « Autocontrôle et opérations sur actions propres ») et dans le tableau des délégations d'augmentation du capital présenté au paragraphe III « Capital autorisé non émis » du présent rapport.
- la modification des statuts de la Société se fait conformément aux dispositions légales et réglementaires.
- les accords conclus par la Société qui sont modifiés ou prennent fin en cas de changement de contrôle de la Société sont les suivants : contrats d'emprunts bancaires comportant des clauses (classiques) liées au contrôle de la Société.
- les accords particuliers prévoyant des indemnités en cas de cessation des fonctions de membres du Conseil d'Administration sont décrits dans le présent rapport au paragraphe A (paragraphe « Rémunérations perçues par les mandataires sociaux dirigeants »). Il n'existe pas d'accord prévoyant des indemnités pour les salariés, s'ils démissionnent ou sont licenciés sans cause réelle et sérieuse ou si leur emploi prend fin en raison d'une offre publique d'achat ou d'échange.

Le Conseil d'Administration

07 RAPPORTS DES COMMISSAIRES AUX COMPTES

SOMMAIRE

1 Rapport des commissaires aux comptes sur les comptes consolidés	209
2 Rapport des commissaires aux comptes sur les comptes annuels	217
3 Rapport d'assurance modérée de l'un des commissaires aux comptes sur la vérification d'une sélection d'informations sociales et environnementales.....	224
4 Rapport spécial des commissaires aux comptes sur les conventions réglementées	228

EXA

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

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

Deloitte & Associés

6, place de la Pyramide
92908 Paris-La Défense Cedex
S.A.S. au capital de € 2 188 160
572 028 041 R.C.S. Nanterre

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

CBO TERRITORIA

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

Rapport des Commissaires aux Comptes sur les comptes consolidés

Exercice clos le 31 décembre 2022

A l'Assemblée Générale de la société CBO TERRITORIA,

Opinion

En exécution de la mission qui nous a été confiée respectivement par vos statuts et par votre Assemblée Générale, nous avons effectué l'audit des comptes consolidés de la société CBo Territoria relatifs à l'exercice clos le 31 décembre 2022, tels qu'ils sont joints au présent rapport.

Nous certifions que les comptes consolidés sont, au regard du référentiel IFRS tel qu'adopté dans l'Union Européenne, réguliers et sincères et donnent une image fidèle du résultat des opérations de l'exercice écoulé ainsi que de la situation financière et du patrimoine, à la fin de l'exercice, de l'ensemble constitué par les personnes et entités comprises dans la consolidation.

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

Fondement de l'opinion

Référentiel d'audit

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

Les responsabilités qui nous incombent en vertu de ces normes sont indiquées dans la partie « Responsabilités des Commissaires aux Comptes relatives à l'audit des comptes consolidés » du présent rapport.

Indépendance

Nous avons réalisé notre mission d'audit dans le respect des règles d'indépendance prévues par le code de commerce et par le code de déontologie de la profession de commissaire aux comptes sur la période du 1^{er} janvier 2022 à la date d'émission de notre rapport, et notamment nous n'avons pas fourni de services interdits par l'article 5, paragraphe 1, du règlement (UE) n° 537/2014.

Justification des appréciations - Points clés de l'audit

En application des dispositions des articles L.823-9 et R.823-7 du code de commerce relatives à la justification de nos appréciations, nous portons à votre connaissance les points clés de l'audit relatifs aux risques d'anomalies significatives qui, selon notre jugement professionnel, ont été les plus importants pour l'audit des comptes consolidés de l'exercice, ainsi que les réponses que nous avons apportées face à ces risques.

Les appréciations ainsi portées s'inscrivent dans le contexte de l'audit des comptes consolidés pris dans leur ensemble et de la formation de notre opinion exprimée ci-avant. Nous n'exprimons pas d'opinion sur des éléments de ces comptes consolidés pris isolément.

Evaluation à la juste valeur des Immeubles de Placement Résidentiels et Tertiaires

Risque identifié

Au 31 décembre 2022, le portefeuille d'Immeubles de Placement du groupe s'élève à 346 892 milliers d'euros (incluant les Immeubles de Placement destinés à la vente). Le solde net des ajustements de juste valeur des Immeubles de Placement enregistré dans le résultat net de l'exercice est de – 4 537 milliers d'euros.

Les Immeubles de Placement Résidentiels et Tertiaires comptabilisés à la juste valeur constituent la plus grande partie de ce portefeuille et représentent une valeur de 290 406 milliers d'euros incluant 19 450 milliers d'euros d'actifs disponibles à la vente.

Comme indiqué dans la note 6.2.3 et 6.2.4.3.3 de l'annexe aux comptes consolidés, les Immeubles de Placement sont évalués à la juste valeur. L'évaluation à la juste valeur des Immeubles de Placement implique le recours à différentes méthodes de valorisation utilisant notamment des paramètres non

observables tels que définis par la norme IFRS 13 « Evaluation de la juste valeur ». Par conséquent, elle dépend des jugements et estimations qu'adoptent le management et l'expert immobilier. Les valorisations tiennent compte à la fois des caractéristiques intrinsèques des actifs (contrats en cours, revenus locatifs, état du bien et localisation, perspectives de revenus) et des conditions de marché (taux des transactions récentes) dans le contexte du nombre limité de transactions sur l'île de La Réunion.

Les justes valeurs sont déterminées par un expert indépendant tous les six mois.

L'évaluation à la juste valeur des Immeubles de rendement Résidentiels et Tertiaires constitue un point clé de l'audit en raison du niveau de jugement requis pour cette évaluation et de l'importance du poste sur l'état de la situation financière et le compte de résultat consolidés.

Notre réponse

Nous avons pris connaissance du processus de détermination de la juste valeur mis en place par la direction.

Nous avons apprécié la compétence et l'indépendance de l'expert immobilier externe retenu par la société. Nous avons également analysé la pertinence de la méthodologie de valorisation utilisée par l'expert indépendant, ainsi que le périmètre des actifs faisant l'objet de ces expertises.

Nous avons participé, avec nos spécialistes en évaluation immobilière, à des réunions en présence de l'expert immobilier et de la direction, afin de procéder à une revue critique de la méthodologie adoptée par typologie d'actifs, des principales hypothèses retenues qui sous-tendent la valorisation des Immeubles de Placement, et plus particulièrement parmi d'autres facteurs, les données comparables justifiant les valeurs métriques et les taux de rendement utilisés.

Nous avons analysé les hypothèses retenues tels que le taux de rendement et la valeur locative estimée ainsi que les variations de valeur par rapport au 31 décembre 2021, en les confrontant à notre compréhension du marché immobilier de La Réunion, notamment sur la base de données externes, d'études de marché publiées et d'informations spécifiques à chaque actif retenu dans notre approche d'audit.

Nous avons apprécié la manière dont l'expert externe a reflété l'inflation, la hausse des taux d'intérêts et les enjeux climatiques dans les valorisations des actifs.

Sur la base de sondages déterminés par nos soins, nous avons réconcilié les données (loyers, surfaces, échéances ...) utilisées par l'expert indépendant avec les données des baux.

Nous avons réalisé des procédures analytiques en comparant les valorisations et les hypothèses par rapport à l'exercice précédent. Nous avons également examiné la cohérence des valeurs de cession des lots cédés au cours de l'exercice avec les justes valeurs retenues à la clôture de l'exercice précédent.

Nous avons rapproché les justes valeurs du portefeuille retenues en comptabilité avec les valeurs issues des évaluations établies par l'expert externe.

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

Evaluation du chiffre d'affaires, de la marge opérationnelle de l'activité de Promotion immeubles bâtis et des stocks immobiliers

Risque identifié

Au 31 décembre 2022, le chiffre d'affaires de l'activité de Promotion s'élève à 57,2 millions d'euros dont 33,6 millions d'euros pour les immeubles bâtis. La marge opérationnelle globale de l'activité Promotion s'est élevée à 12,2 millions d'euros. A cette date, les stocks de Promotion immeubles bâtis sont inscrits au bilan pour un montant net de dépréciations de 13,1 millions d'euros.

Les principes et méthodes comptables relatifs à la constatation à l'avancement du chiffre d'affaires et de la marge de l'activité de Promotion immeubles bâtis et les principales estimations de la direction en lien avec ces éléments sont présentés dans les notes 6.2.4.17.2 et 6.2.3 de l'annexe aux comptes consolidés.

L'activité de Promotion immeubles bâtis (Résidentiel et Tertiaire) du Groupe s'effectue en grande partie au travers de contrats de ventes en l'état futur d'achèvement par lesquels le Groupe transfère la propriété des lots à venir au fur et à mesure de leur exécution. Le chiffre d'affaires ainsi que les marges de l'activité de Promotion d'immeubles bâtis sont constatés dans le compte de résultat selon la méthode de l'avancement.

Pour l'application de la méthode de l'avancement, le taux d'avancement est calculé proportionnellement à l'avancement technique et à l'avancement commercial de chaque programme, dont les points de départ sont respectivement l'acquisition du terrain et la signature des actes de vente.

Cette méthode nécessite des estimations de la part de la direction notamment pour l'établissement des budgets des programmes (coût de revient, prix de vente) sur lesquels repose l'évaluation des marges à terminaison et pour déterminer le taux d'avancement technique pour chacune des opérations.

Comme indiqué dans la note 6.2.4.7 de l'annexe aux comptes consolidés, les stocks de Promotion immeubles bâtis sont comptabilisés au coût de revient. Des provisions sont constituées pour couvrir les pertes prévisibles, lesquelles sont évaluées à partir d'une analyse des données économiques et financières prévisionnelles de chaque projet.

Nous avons considéré l'évaluation du chiffre d'affaires et de la marge de l'activité de Promotion immobilière immeubles bâtis comptabilisés à l'avancement et l'évaluation des stocks de Promotion immeubles bâtis comme un point clé de l'audit en raison de leur importance dans les comptes consolidés et de la part de jugement qu'implique l'estimation des budgets (coût de revient, prix de vente) dans leur évaluation.

Notre réponse

Nous avons pris connaissance des procédures de contrôle interne mis en place pour l'établissement et le suivi des budgets des programmes immobiliers.

Notre approche a consisté à apprécier les données et les hypothèses retenues par la direction pour l'évaluation du résultat des opérations immobilières (marge brute), ainsi que pour l'évaluation des stocks de Promotion immeubles bâtis.

- S'agissant des programmes en cours de développement :

Nous avons examiné les hypothèses relatives aux prix de vente, aux coûts de construction sur un échantillon de programmes. Cet échantillon a été établi en combinant un échantillon aléatoire et une sélection de certains programmes en considérant notamment les plus significatifs en termes de chiffre d'affaires ou de marge, ou présentant des marges faibles ou négatives, un niveau élevé de stocks ou un avancement commercial en retard significatif par rapport à l'avancement technique.

Pour les opérations sélectionnées, nous avons examiné la documentation relative au taux d'avancement technique et l'avons rationalisé à partir des coûts encourus à date. Nous avons procédé à une revue de cohérence de leur évolution par rapport à la période précédente. Pour ces programmes, nous avons corroboré leur taux d'avancement commercial en rapportant le montant des ventes signées au montant des ventes budgétées et nous avons réalisé des tests de détail sur les ventes en les rapprochant des actes notariés.

- S'agissant des programmes achevés non vendus :

Nous avons corroboré la valeur de vente estimée par la direction avec des données de marché et l'avons comparé à la valeur comptable des stocks les plus significatifs.

Pour ces programmes, nous avons comparé par sondage les prix de vente figurant sur les actes de ventes avec les grilles de prix prévisionnelles pour apprécier leur pertinence. Nous avons examiné la documentation relative aux principales hypothèses retenues par la direction. Nous avons vérifié la cohérence des taux d'avancement commerciaux de ces programmes.

Nous avons également apprécié le caractère approprié de l'information fournie dans l'annexe aux comptes consolidés en ce qui concerne ces éléments.

Vérifications spécifiques

Nous avons également procédé, conformément aux normes d'exercice professionnel applicables en France, aux vérifications spécifiques prévues par les textes légaux et réglementaires des informations relatives au groupe, données dans le rapport de gestion du Conseil d'Administration.

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

Autres vérifications ou informations prévues par les textes légaux et réglementaires

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

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

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

En raison des limites techniques inhérentes au macro-balisage des comptes consolidés selon le format d'information électronique unique européen, il est possible que le contenu de certaines balises des notes annexes ne soit pas restitué de manière identique aux comptes consolidés joints au présent rapport.

Par ailleurs, il ne nous appartient pas de vérifier que les comptes consolidés qui seront effectivement inclus par votre Société dans le rapport financier annuel déposé auprès de l'AMF correspondent à ceux sur lesquels nous avons réalisé nos travaux.

Désignation des Commissaires aux Comptes

Nous avons été nommés Commissaires aux Comptes de la société CBo Territoria par les statuts du 7 janvier 2004 pour le cabinet EXA et par votre Assemblée Générale du 3 juin 2010 pour le cabinet Deloitte & Associés.

Au 31 décembre 2022, le cabinet EXA était dans la 19^{ème} année de sa mission sans interruption et le cabinet Deloitte & Associés dans la 13^{ème} année, dont 12 années depuis que les titres de la Société ont été admis aux négociations sur un marché réglementé pour les deux cabinets.

Responsabilités de la direction et des personnes constituant le gouvernement d'entreprise relatives aux comptes consolidés

Il appartient à la direction d'établir des comptes consolidés présentant une image fidèle conformément au référentiel IFRS tel qu'adopté dans l'Union européenne ainsi que de mettre en place le contrôle interne qu'elle estime nécessaire à l'établissement de comptes consolidés ne comportant pas d'anomalies significatives, que celles-ci proviennent de fraudes ou résultent d'erreurs.

Lors de l'établissement des comptes consolidés, il incombe à la direction d'évaluer la capacité de la Société à poursuivre son exploitation, de présenter dans ces comptes, le cas échéant, les informations nécessaires relatives à la continuité d'exploitation et d'appliquer la convention comptable de continuité d'exploitation, sauf s'il est prévu de liquider la Société ou de cesser son activité.

Il incombe au Comité d'Audit de suivre le processus d'élaboration de l'information financière et de suivre l'efficacité des systèmes de contrôle interne et de gestion des risques, ainsi que le cas échéant de l'audit interne, en ce qui concerne les procédures relatives à l'élaboration et au traitement de l'information comptable et financière.

Les comptes consolidés ont été arrêtés par le Conseil d'Administration.

Responsabilités des Commissaires aux Comptes relatives à l'audit des comptes consolidés

Objectif et démarche d'audit

Il nous appartient d'établir un rapport sur les comptes consolidés. Notre objectif est d'obtenir l'assurance raisonnable que les comptes consolidés pris dans leur ensemble ne comportent pas d'anomalies

significatives. L'assurance raisonnable correspond à un niveau élevé d'assurance, sans toutefois garantir qu'un audit réalisé conformément aux normes d'exercice professionnel permet de systématiquement détecter toute anomalie significative. Les anomalies peuvent provenir de fraudes ou résulter d'erreurs et sont considérées comme significatives lorsque l'on peut raisonnablement s'attendre à ce qu'elles puissent, prises individuellement ou en cumulé, influencer les décisions économiques que les utilisateurs des comptes prennent en se fondant sur ceux-ci.

Comme précisé par l'article L.823-10-1 du code de commerce, notre mission de certification des comptes ne consiste pas à garantir la viabilité ou la qualité de la gestion de votre Société.

Dans le cadre d'un audit réalisé conformément aux normes d'exercice professionnel applicables en France, le Commissaire aux Comptes exerce son jugement professionnel tout au long de cet audit. En outre :

- il identifie et évalue les risques que les comptes consolidés comportent des anomalies significatives, que celles-ci proviennent de fraudes ou résultent d'erreurs, définit et met en œuvre des procédures d'audit face à ces risques, et recueille des éléments qu'il estime suffisants et appropriés pour fonder son opinion. Le risque de non-détection d'une anomalie significative provenant d'une fraude est plus élevé que celui d'une anomalie significative résultant d'une erreur, car la fraude peut impliquer la collusion, la falsification, les omissions volontaires, les fausses déclarations ou le contournement du contrôle interne ;
- il prend connaissance du contrôle interne pertinent pour l'audit afin de définir des procédures d'audit appropriées en la circonstance, et non dans le but d'exprimer une opinion sur l'efficacité du contrôle interne ;
- il apprécie le caractère approprié des méthodes comptables retenues et le caractère raisonnable des estimations comptables faites par la direction, ainsi que les informations les concernant fournies dans les comptes consolidés ;
- il apprécie le caractère approprié de l'application par la direction de la convention comptable de continuité d'exploitation et, selon les éléments collectés, l'existence ou non d'une incertitude significative liée à des événements ou à des circonstances susceptibles de mettre en cause la capacité de la Société à poursuivre son exploitation. Cette appréciation s'appuie sur les éléments collectés jusqu'à la date de son rapport, étant toutefois rappelé que des circonstances ou événements ultérieurs pourraient mettre en cause la continuité d'exploitation. S'il conclut à l'existence d'une incertitude significative, il attire l'attention des lecteurs de son rapport sur les informations fournies dans les comptes consolidés au sujet de cette incertitude ou, si ces informations ne sont pas fournies ou ne sont pas pertinentes, il formule une certification avec réserve ou un refus de certifier ;
- il apprécie la présentation d'ensemble des comptes consolidés et évalue si les comptes consolidés reflètent les opérations et événements sous-jacents de manière à en donner une image fidèle ;
- concernant l'information financière des personnes ou entités comprises dans le périmètre de consolidation, il collecte des éléments qu'il estime suffisants et appropriés pour exprimer une opinion sur les comptes consolidés. Il est responsable de la direction, de la supervision et de la réalisation de l'audit des comptes consolidés ainsi que de l'opinion exprimée sur ces comptes.

Rapport au Comité d'Audit

Nous remettons au Comité d'Audit un rapport qui présente notamment l'étendue des travaux d'audit et le programme de travail mis en œuvre, ainsi que les conclusions découlant de nos travaux. Nous portons également à sa connaissance, le cas échéant, les faiblesses significatives du contrôle interne que nous avons identifiées pour ce qui concerne les procédures relatives à l'élaboration et au traitement de l'information comptable et financière.

Parmi les éléments communiqués dans le rapport au Comité d'Audit figurent les risques d'anomalies significatives, que nous jugeons avoir été les plus importants pour l'audit des comptes consolidés de l'exercice et qui constituent de ce fait les points clés de l'audit, qu'il nous appartient de décrire dans le présent rapport.

Nous fournissons également au Comité d'Audit la déclaration prévue par l'article 6 du règlement (UE) n° 537/2014 confirmant notre indépendance, au sens des règles applicables en France telles qu'elles sont fixées notamment par les articles L.822-10 à L.822-14 du code de commerce et dans le code de déontologie de la profession de commissaire aux comptes. Le cas échéant, nous nous entretenons avec le Comité d'Audit des risques pesant sur notre indépendance et des mesures de sauvegarde appliquées.

A Saint-Denis-de-La-Réunion et Paris-La Défense, le 28 avril 2023

Les Commissaires aux Comptes

EXA

Deloitte & Associés

Pierre-Yves TESSIER

Emmanuel PROUDHON

EXA

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

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

Deloitte & Associés

6, place de la Pyramide
92908 Paris-La Défense Cedex
S.A.S. au capital de € 2 188 160
572 028 041 R.C.S. Nanterre

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

CBO TERRITORIA

Société Anonyme

Cour de l'Usine - La Mare

97438 Sainte-Marie

La Réunion

Rapport des Commissaires aux Comptes sur les comptes annuels

Exercice clos le 31 décembre 2022

A l'assemblée générale de la société CBo Territoria,

Opinion

En exécution de la mission qui nous a été confiée respectivement par vos statuts et par votre Assemblée Générale, nous avons effectué l'audit des comptes annuels de la société CBo Territoria relatifs à l'exercice clos le 31 décembre 2022, tels qu'ils sont joints au présent rapport.

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

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

Fondement de l'opinion

Référentiel d'audit

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

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

Indépendance

Nous avons réalisé notre mission d'audit dans le respect des règles d'indépendance prévues par le code de commerce et par le code de déontologie de la profession de Commissaire aux Comptes sur la période du 1^{er} janvier 2022 à la date d'émission de notre rapport, et notamment nous n'avons pas fourni de services interdits par l'article 5, paragraphe 1, du règlement (UE) n° 537/2014.

Justification des appréciations - Points clés de l'audit

En application des dispositions des articles L. 823-9 et R. 823-7 du code de commerce relatives à la justification de nos appréciations, nous portons à votre connaissance les points clés de l'audit relatifs aux risques d'anomalies significatives qui, selon notre jugement professionnel, ont été les plus importants pour l'audit des comptes annuels de l'exercice, ainsi que les réponses que nous avons apportées face à ces risques.

Les appréciations ainsi portées s'inscrivent dans le contexte de l'audit des comptes annuels pris dans leur ensemble et de la formation de notre opinion exprimée ci-avant. Nous n'exprimons pas d'opinion sur des éléments de ces comptes annuels pris isolément.

Evaluation et risque de perte de valeur des titres de participations

Risque identifié

Au 31 décembre 2022, la valeur nette des titres de participations s'élève à 47 673 milliers d'euros. Ils sont comptabilisés à leur date d'entrée au coût d'acquisition.

Comme indiquée à la note 3.4.5 « immobilisations financières » de l'annexe aux comptes annuels, une provision pour dépréciation est comptabilisée lorsque la valeur d'inventaire des titres de participation est inférieure à la valeur d'acquisition. La valeur d'inventaire des titres est appréciée par rapport à leur valeur d'utilité déterminée sur la base de la quote-part des capitaux propres détenus, en tenant compte des plus-values latentes éventuelles et des perspectives d'activité.

L'appréciation de la valeur d'utilité des titres de participation requiert l'utilisation d'hypothèses et d'estimations ainsi qu'une part importante de jugement de la part de la direction car elle prend en compte :

- pour les filiales développant des programmes de Promotion immobilière, les prévisions de résultat desdits programmes qui sont fondées sur une estimation de leur marge à terminaison;
- pour les filiales ayant une activité de foncière, la valeur de marché des Immeubles de Placement, déterminée annuellement par un expert indépendant. La détermination de la valeur de marché

implique notamment le recours à l'utilisation de paramètres non observables (loyers de marché, taux de rendement...) dans le contexte du nombre limité de transactions sur l'île de La Réunion ;

- pour les autres filiales, les perspectives de résultats de leurs activités retenues dans les cash-flows actualisés.

Etant donné la part importante de jugement et le recours à des hypothèses et estimations qu'impliquent la détermination de la juste valeur des actifs sous-jacents et les prévisions de résultats des filiales développant des programmes et des autres filiales, nous avons considéré l'évaluation et le risque de perte de valeur des titres de participation comme un point clé de l'audit.

Notre réponse :

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

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

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

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

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

- analyser la cohérence des données et des hypothèses budgétaires retenues par la direction pour l'évaluation des prévisions de flux de trésorerie avec les données historiques et les perspectives de développement de ces filiales ;
- analyser les taux d'actualisation et les taux de croissance à l'infini retenus par la direction.

Nous avons apprécié le correct calcul des dépréciations des titres de participation comptabilisées sur ces bases.

Nous avons également apprécié le caractère approprié de l'information fournie dans l'annexe aux comptes annuels en ce qui concerne ces éléments.

Vérifications spécifiques

Nous avons également procédé, conformément aux normes d'exercice professionnel applicables en France, aux vérifications spécifiques prévues par les textes légaux et réglementaires.

Informations données dans le rapport de gestion et dans les autres documents sur la situation financière et les comptes annuels adressés aux actionnaires

Nous n'avons pas d'observation à formuler sur la sincérité et la concordance avec les comptes annuels des informations données dans le rapport de gestion du Conseil d'Administration et dans les autres documents sur la situation financière et les comptes annuels adressés aux actionnaires.

Nous attestons de la sincérité et de la concordance avec les comptes annuels des informations relatives aux délais de paiement mentionnées à l'article D.441-6 du code de commerce.

Rapport sur le gouvernement d'entreprise

Nous attestons de l'existence, dans le rapport du Conseil d'Administration sur le gouvernement d'entreprise, des informations requises par les articles L. 225-37-4, L. 22-10-10 et L.22-10-09 du code de commerce.

Concernant les informations fournies en application des dispositions de l'article L. 22-10-9 du code de commerce sur les rémunérations et avantages versés aux mandataires sociaux ainsi que sur les engagements consentis en leur faveur, nous avons vérifié leur concordance avec les comptes ou avec les données ayant servi à l'établissement de ces comptes et, le cas échéant, avec les éléments recueillis par votre Société auprès des sociétés contrôlées par elle qui sont comprises dans le périmètre de consolidation. Sur la base de ces travaux, nous attestons l'exactitude et la sincérité de ces informations.

Concernant les informations relatives aux éléments que votre Société a considéré susceptibles d'avoir une incidence en cas d'offre publique d'achat ou d'échange, fournies en application des dispositions de l'article L. 22-10-11 du code de commerce, nous avons vérifié leur conformité avec les documents dont elles sont issues et qui nous ont été communiqués. Sur la base de ces travaux, nous n'avons pas d'observation à formuler sur ces informations.

Autres informations

En application de la loi, nous nous sommes assurés que les diverses informations relatives aux prises de participation et de contrôle et à l'identité des détenteurs du capital ou des droits de vote vous ont été communiquées dans le rapport de gestion.

Autres vérifications ou informations prévues par les textes légaux et réglementaires

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

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

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

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

Désignation des Commissaires aux Comptes

Nous avons été nommés Commissaires aux Comptes de la société CBo Territoria par les statuts du 7 janvier 2004 pour le cabinet EXA et par votre Assemblée Générale du 3 juin 2010 pour le cabinet Deloitte & Associés.

Au 31 décembre 2022, le cabinet EXA était dans la 19^{ème} année de sa mission sans interruption et le cabinet Deloitte & Associés dans la 13^{ème} année de sa mission, dont 12 années depuis que les titres de la Société ont été admis aux négociations sur un marché réglementé pour les deux cabinets.

Responsabilités de la direction et des personnes constituant le gouvernement d'entreprise relatives aux comptes annuels

Il appartient à la direction d'établir des comptes annuels présentant une image fidèle conformément aux règles et principes comptables français ainsi que de mettre en place le contrôle interne qu'elle estime nécessaire à l'établissement de comptes annuels ne comportant pas d'anomalies significatives, que celles-ci proviennent de fraudes ou résultent d'erreurs.

Lors de l'établissement des comptes annuels, il incombe à la direction d'évaluer la capacité de la Société à poursuivre son exploitation, de présenter dans ces comptes, le cas échéant, les informations nécessaires relatives à la continuité d'exploitation et d'appliquer la convention comptable de continuité d'exploitation, sauf s'il est prévu de liquider la Société ou de cesser son activité.

Il incombe au Comité d'Audit de suivre le processus d'élaboration de l'information financière et de suivre l'efficacité des systèmes de contrôle interne et de gestion des risques, ainsi que le cas échéant de l'audit interne, en ce qui concerne les procédures relatives à l'élaboration et au traitement de l'information comptable et financière.

Les comptes annuels ont été arrêtés par le Conseil d'Administration.

Responsabilités des Commissaires aux Comptes relatives à l'audit des comptes annuels

Objectif et démarche d'audit

Il nous appartient d'établir un rapport sur les comptes annuels. Notre objectif est d'obtenir l'assurance raisonnable que les comptes annuels pris dans leur ensemble ne comportent pas d'anomalies significatives. L'assurance raisonnable correspond à un niveau élevé d'assurance, sans toutefois garantir qu'un audit réalisé conformément aux normes d'exercice professionnel permet de systématiquement détecter toute anomalie significative. Les anomalies peuvent provenir de fraudes ou résulter d'erreurs et sont considérées comme significatives lorsque l'on peut raisonnablement s'attendre à ce qu'elles puissent, prises individuellement ou en cumulé, influencer les décisions économiques que les utilisateurs des comptes prennent en se fondant sur ceux-ci.

Comme précisé par l'article L. 823-10-1 du code de commerce, notre mission de certification des comptes ne consiste pas à garantir la viabilité ou la qualité de la gestion de votre Société.

Dans le cadre d'un audit réalisé conformément aux normes d'exercice professionnel applicables en France, le commissaire aux comptes exerce son jugement professionnel tout au long de cet audit. En outre :

- il identifie et évalue les risques que les comptes annuels comportent des anomalies significatives, que celles-ci proviennent de fraudes ou résultent d'erreurs, définit et met en œuvre des procédures d'audit face à ces risques, et recueille des éléments qu'il estime suffisants et appropriés pour fonder son opinion. Le risque de non-détection d'une anomalie significative provenant d'une fraude est plus élevé que celui d'une anomalie significative résultant d'une erreur, car la fraude peut impliquer la collusion, la falsification, les omissions volontaires, les fausses déclarations ou le contournement du contrôle interne ;
- il prend connaissance du contrôle interne pertinent pour l'audit afin de définir des procédures d'audit appropriées en la circonstance, et non dans le but d'exprimer une opinion sur l'efficacité du contrôle interne ;
- il apprécie le caractère approprié des méthodes comptables retenues et le caractère raisonnable des estimations comptables faites par la direction, ainsi que les informations les concernant fournies dans les comptes annuels ;
- il apprécie le caractère approprié de l'application par la direction de la convention comptable de continuité d'exploitation et, selon les éléments collectés, l'existence ou non d'une incertitude significative liée à des événements ou à des circonstances susceptibles de mettre en cause la capacité de la Société à poursuivre son exploitation. Cette appréciation s'appuie sur les éléments collectés jusqu'à la date de son rapport, étant toutefois rappelé que des circonstances ou événements ultérieurs pourraient mettre en cause la continuité d'exploitation. S'il conclut à l'existence d'une incertitude significative, il attire l'attention des lecteurs de son rapport sur les informations fournies dans les comptes annuels au sujet de cette incertitude ou, si ces informations ne sont pas fournies ou ne sont pas pertinentes, il formule une certification avec réserve ou un refus de certifier ;
- il apprécie la présentation d'ensemble des comptes annuels et évalue si les comptes annuels reflètent les opérations et événements sous-jacents de manière à en donner une image fidèle.

Rapport au Comité d'Audit

Nous remettons un rapport au Comité d'Audit qui présente notamment l'étendue des travaux d'audit et le programme de travail mis en œuvre, ainsi que les conclusions découlant de nos travaux. Nous portons également à sa connaissance, le cas échéant, les faiblesses significatives du contrôle interne que nous avons identifiées pour ce qui concerne les procédures relatives à l'élaboration et au traitement de l'information comptable et financière.

Parmi les éléments communiqués dans le rapport au Comité d'Audit figurent les risques d'anomalies significatives que nous jugeons avoir été les plus importants pour l'audit des comptes annuels de l'exercice et qui constituent de ce fait les points clés de l'audit, qu'il nous appartient de décrire dans le présent rapport.

Nous fournissons également au Comité d'Audit la déclaration prévue par l'article 6 du règlement (UE) n°537-2014 confirmant notre indépendance, au sens des règles applicables en France telles qu'elles sont fixées notamment par les articles L. 822-10 à L. 822-14 du code de commerce et dans le code de déontologie de la profession de commissaire aux comptes. Le cas échéant, nous nous entretenons avec le Comité d'Audit des risques pesant sur notre indépendance et des mesures de sauvegarde appliquées.

Fait à Saint-Denis-de-La-Réunion et Paris-La Défense, le 28 avril 2023

Les Commissaires aux Comptes

EXA

Deloitte & Associés

Pierre-Yves TESSIER

Emmanuel PROUDHON

CBo Territoria

Société Anonyme

Cour de l'Usine
La Mare – BP 105

97438 SAINTE-MARIE

Rapport d'assurance modérée de l'un des Commissaires aux Comptes sur la vérification d'une sélection d'informations sociales et environnementales

Exercice clos le 31 décembre 2022

A l'attention de la direction générale,

En notre qualité de Commissaire aux Comptes de CBo Territoria SA (ci-après la « Société ») et à la suite de la demande qui nous a été faite, nous avons effectué un examen visant à nous permettre d'exprimer une assurance modérée sur les informations sociales et environnementales sélectionnées par la Société (ci-après « les Informations¹ ») et présentées au sein du Rapport RSE établi au titre de l'exercice clos le 31 décembre 2022.

Conclusion

Sur la base des procédures que nous avons mises en œuvre, telles que décrites dans la partie « Nature et étendue des travaux », et des éléments que nous avons collectés, nous n'avons pas relevé d'anomalie significative de nature à remettre en cause le fait que les Informations ont été établies conformément aux procédures utilisées par la Société (ci-après le « Référentiel »).

¹ Informations listées dans la partie « Nature et étendue des travaux » du présent rapport

Préparation des Informations

L'absence de cadre de référence généralement accepté et communément utilisé ou de pratiques établies sur lesquels s'appuyer pour évaluer et mesurer les Informations permet d'utiliser des techniques de mesure différentes, mais acceptables, pouvant affecter la comparabilité entre les entités et dans le temps.

Par conséquent, les Informations doivent être lues et comprises en se référant au Référentiel dont les éléments significatifs sont présentés au sein du Rapport RSE 2022 et disponibles sur le site internet ou sur demande au siège de la Société.

Limites inhérentes à la préparation des Informations

Les Informations peuvent être sujettes à une incertitude inhérente à l'état des connaissances scientifiques ou économiques et à la qualité des données externes utilisées. Certaines données sont sensibles aux options méthodologiques, hypothèses ou estimations retenues pour leur établissement et présentées au sein du Rapport RSE 2022.

Responsabilité de la Société

Il appartient à la Société :

- de sélectionner ou d'établir des critères et procédures appropriés pour élaborer le Référentiel ;
- d'établir les Informations conformément au Référentiel ;
- de mettre en place le contrôle interne qu'elle estime nécessaire à l'établissement des Informations ne comportant pas d'anomalies significatives, que celles-ci proviennent de fraudes ou résultent d'erreurs.

Responsabilité du Commissaire aux Comptes

La conclusion formulée dans le présent rapport porte sur les seules Informations et non sur l'ensemble du Rapport RSE 2022.

Il nous appartient, sur la base de nos travaux :

- d'exprimer une conclusion d'assurance modérée sur le fait que les Informations ont été établies conformément au Référentiel et ne comportent pas d'anomalies significatives, que celles-ci proviennent de fraudes ou résultent d'erreurs ;
- de formuler une conclusion indépendante, fondée sur les éléments probants que nous avons obtenus ; et
- de partager notre conclusion avec le management de la Société.

Comme il nous appartient de formuler une conclusion indépendante sur les Informations telles que préparées par la Société, nous ne sommes pas autorisés à être impliqués dans la préparation desdites Informations, car cela pourrait compromettre notre indépendance.

Dispositions réglementaires et doctrine professionnelle applicable

Nos travaux décrits ci-après ont été effectués conformément à la doctrine professionnelle de la Compagnie nationale des Commissaires aux Comptes et à la norme internationale ISAE 3000 (révisée) « *Assurance Engagements other than Audits and Reviews of Historical Financial Information* » de l'IAASB (*International Auditing and Assurance Standards Board*).

Indépendance et contrôle qualité

Notre indépendance est définie par les dispositions prévues à l'article L. 822-11 du code de commerce et le code de déontologie de la profession de commissaire aux comptes. Par ailleurs, nous avons mis en place un système de contrôle qualité qui comprend des politiques et des procédures documentées visant à assurer le respect des textes légaux et réglementaires applicables, des règles déontologiques et de la doctrine professionnelle de la Compagnie nationale des Commissaires aux Comptes relative à cette intervention.

Nature et étendue des travaux

Nous avons planifié et effectué nos travaux afin de nous permettre de formuler une conclusion d'assurance modérée sur les informations suivantes (les « Informations ») :

- **Informations sociales quantitatives** : Répartition de l'effectif en ETP du groupe au 31 décembre 2022 ; Pourcentage de l'effectif du Groupe en CDI ; Comparaison des salaires moyens par CSP et sexe ; Nombre de jours ouvrés d'absence ; Taux d'absentéisme ; Nombre d'accidents du travail ; Nombre de jours calendaires d'arrêt pour accident du travail.
- **Informations environnementales quantitatives** : Consommation d'eau du golf de Bassin Bleu ; Consommation d'énergie des actifs élargis de CBo Territoria en 2022 ; Déchets produits et taux de valorisation des déchets sur 8 opérations (2 ZAC) achevées en 2022 ; Emissions d'équivalent CO2 correspondant à la consommation électrique (scope 2), le transport aérien des employés, la consommation de carburants des véhicules de service et la construction immobilière (scope 3).
- **Informations environnementales qualitatives** : Une gestion économe de l'eau ; une entreprise attractive, qui intéresse et protège les salariés.

La nature, le calendrier et l'étendue des procédures mises en œuvre sur ces informations dépendent de notre jugement professionnel, y compris l'évaluation des risques d'anomalies significatives, que celles-ci résultent de fraudes ou d'erreurs.

Nous avons :

- apprécié le caractère approprié du Référentiel au regard de sa pertinence, son exhaustivité, sa fiabilité, sa neutralité et son caractère compréhensible ;
- vérifié la mise en place d'un processus de collecte, de compilation, de traitement et de contrôle visant à l'exhaustivité et à la cohérence des Informations ;
- mené des entretiens auprès des directions concernées au siège de la Société et auprès d'une sélection d'entités contributrices afin d'analyser le déploiement et l'application du Référentiel.
- mis en œuvre des procédures analytiques consistant à vérifier les calculs effectués et la correcte consolidation des données collectées et la cohérence de leurs évolutions ;

- mené des tests de détail sur la base de sondages, réalisés au niveau d'une sélection d'entités représentatives² que nous avons sélectionnées, consistant à vérifier la correcte application des définitions et procédures et à rapprocher les données des pièces justificatives. L'échantillon ainsi sélectionné couvre entre 55% et 100 % des données consolidées relatives aux Informations.

Nous estimons que les éléments que nous avons obtenus sont suffisants et appropriés pour fonder notre opinion. Les procédures mises en œuvre dans le cadre d'une assurance modérée sont moins étendues que celles requises pour une assurance raisonnable effectuée selon la doctrine professionnelle de la Compagnie nationale des Commissaires aux Comptes ; une assurance de niveau supérieur aurait nécessité des travaux de vérification plus étendus.

Paris-La Défense, le 28 avril 2023

L'un des Commissaires aux Comptes,

Deloitte & Associés

Emmanuel Proudhon
Associé, Audit

Julien Rivals
Associé, Développement Durable

² Selon les informations : GSSD, Golf du Bassin Bleu, Siège de CBoT, Retail Park, BSC, Le Foulque, Zoizeau Blanc, Kaloupilé

CBO TERRITORIA

Société Anonyme

Cour de l'Usine – La Mare

97438 Sainte Marie

La Réunion

Rapport spécial des Commissaires aux Comptes sur les conventions réglementées

Assemblée Générale d'approbation des comptes de l'exercice clos le 31 décembre 2022

A l'assemblée générale de la société CBO TERRITORIA,

En notre qualité de Commissaires aux Comptes de votre Société, nous vous présentons notre rapport sur les conventions réglementées.

Il nous appartient de vous communiquer, sur la base des informations qui nous ont été données, les caractéristiques, les modalités essentielles ainsi que les motifs justifiant de l'intérêt pour la Société des conventions dont nous avons été avisés ou que nous aurions découvertes à l'occasion de notre mission, sans avoir à nous prononcer sur leur utilité et leur bien-fondé ni à rechercher l'existence d'autres conventions. Il vous appartient, selon les termes de l'article R.225-31 du Code de commerce, d'apprécier l'intérêt qui s'attachait à la conclusion de ces conventions en vue de leur approbation.

Par ailleurs, il nous appartient, le cas échéant, de vous communiquer les informations prévues à l'article R.225-31 du Code de commerce relatives à l'exécution, au cours de l'exercice écoulé, des conventions déjà approuvées par l'assemblée générale.

Nous avons mis en œuvre les diligences que nous avons estimé nécessaires au regard de la doctrine professionnelle de la Compagnie nationale des Commissaires aux Comptes relative à cette mission.

CONVENTIONS SOUMISES A L'APPROBATION DE L'ASSEMBLEE GENERALE

Conventions autorisées au cours de l'exercice écoulé

Nous vous informons qu'il ne nous a été donné avis d'aucune convention intervenue au cours de l'exercice écoulé à soumettre à l'approbation de l'Assemblée Générale, en application des dispositions de l'article L.225-40 du Code de commerce.

CONVENTIONS DEJA APPROUVEES PAR L'ASSEMBLEE GENERALE

Nous vous informons qu'il ne nous a été donné avis d'aucune convention déjà approuvée par l'Assemblée Générale dont l'exécution se serait poursuivie au cours de l'exercice écoulé.

Fait à Saint Denis-de-La-Réunion et à Paris-La Défense, le 28 avril 2023

Les Commissaires aux Comptes

EXA

Deloitte & Associés

Pierre-Yves Tessier

Emmanuel Proudhon

08 ORDRE DU JOUR ET RÉSOLUTIONS DE L'ASSEMBLÉE GÉNÉRALE DU 7 JUIN 2023

CBo TERRITORIA

Société anonyme au capital de 48 242 560,08 €
Siège social : Cour de l'Usine, La Mare, 97438 Sainte-Marie (Ile de La Réunion)
452 038 805 R.C.S. Saint-Denis

ASSEMBLEE GENERALE MIXTE DU 7 JUIN 2023

ORDRE DU JOUR

À caractère ordinaire :

1. Approbation des comptes annuels de l'exercice clos le 31 décembre 2022,
2. Approbation des comptes consolidés de l'exercice clos le 31 décembre 2022,
3. Affectation du résultat de l'exercice et fixation du dividende,
4. Quatrième résolution - Rapport spécial des commissaires aux comptes sur les conventions réglementées - Constat de l'absence de convention nouvelle,
5. Renouvellement de Monsieur Jérôme GOBLET, en qualité d'administrateur,
6. Nomination de Madame Géraldine NEYRET GLEIZES en qualité d'administrateur,
7. Renouvellement de Monsieur Harold CAZAL, en qualité de censeur,
8. Somme fixe annuelle à allouer aux membres du Conseil en ce compris les censeurs,
9. Approbation de la politique de rémunération du Président du Conseil d'Administration,
10. Approbation de la politique de rémunération du Directeur Général,
11. Approbation de la politique de rémunération des membres du Conseil d'Administration,
12. Approbation des informations visées au I de l'article L. 22-10-9 du Code de commerce,
13. Approbation des éléments fixes, variables et exceptionnels composant la rémunération totale et les avantages de toute natures versés au cours de l'exercice écoulé ou attribués au titre du même exercice à Monsieur Eric WUILLAI, Président Directeur Général,
14. Autorisation à donner au Conseil d'Administration à l'effet de faire racheter par la Société ses propres actions dans le cadre du dispositif de l'article L. 22-10-62 du Code de commerce, durée de l'autorisation, finalités, modalités, plafond,

A caractère extraordinaire :

15. Autorisation à donner au Conseil d'Administration en vue d'annuler les actions propres détenues par la Société rachetées dans le cadre du dispositif de l'article L. 22-10-62 du Code de commerce, durée de l'autorisation, plafond,
16. Délégation à donner au Conseil d'Administration pour augmenter le capital par émission d'actions ordinaires et/ou de valeurs mobilières donnant accès au capital, dans la limite de 10% du capital en vue de rémunérer des apports en nature de titres de capital ou de valeurs mobilières donnant accès au capital, durée de la délégation,
17. Modification de l'article 17 des statuts afin de le mettre en harmonie avec les dispositions des articles L. 225-21-1 et suivants du Code de commerce et de simplifier la rédaction.
18. Pouvoirs pour les formalités

TEXTE DES PROJETS DE RESOLUTIONS

À caractère ordinaire :

Première résolution - Approbation des comptes annuels de l'exercice clos le 31 décembre 2022

L'Assemblée Générale, après avoir pris connaissance des rapports du Conseil d'Administration et des commissaires aux comptes sur l'exercice clos le 31 décembre 2022, approuve, tels qu'ils ont été présentés, les comptes annuels arrêtés à cette date se soldant par un bénéfice de 11 381 579 euros.

Deuxième résolution - Approbation des comptes consolidés de l'exercice clos le 31 décembre 2022

L'Assemblée Générale, après avoir pris connaissance des rapports du Conseil d'Administration et des commissaires aux comptes sur les comptes consolidés au 31 décembre 2022, approuve ces comptes tels qu'ils ont été présentés se soldant par un bénéfice (part du groupe) de 15 963 907 euros.

Troisième résolution - Affectation du résultat de l'exercice et fixation du dividende

L'Assemblée Générale, sur proposition du Conseil d'Administration, décide de procéder à l'affectation du résultat de l'exercice clos le 31 décembre 2022 suivante :

Origine

- Bénéfice de l'exercice	11 381 579,12 €
- Report à nouveau antérieur	27 692 915,14 €

Affectation

- Dividendes (0,24 € par action)	8 771 374,56 €
- Report à nouveau	30 303 119,70 €

L'Assemblée Générale constate que le dividende brut revenant à chaque action est fixé à 0,24 €.

Lorsqu'il est versé à des personnes physiques domiciliées fiscalement en France, le dividende est soumis, soit, à un prélèvement forfaitaire unique sur le dividende brut au taux forfaitaire de 12,8 % (article 200 A du Code général des impôts), soit, sur option expresse, irrévocable et globale du contribuable, à l'impôt sur le revenu selon le barème progressif après notamment un abattement de 40 % (article 200 A, 13, et 158 du Code général des impôts). Le dividende est par ailleurs soumis aux prélèvements sociaux au taux de 17,2 %.

Le détachement du coupon interviendra le 13 juin 2023.

Le paiement des dividendes sera effectué le 15 juin 2023.

En cas de variation du nombre d'actions ouvrant droit à dividende par rapport aux 36 547 394 actions composant le capital social au 12 avril 2023, le montant global des dividendes serait ajusté en conséquence et le montant affecté au compte de report à nouveau serait déterminé sur la base des dividendes effectivement mis en paiement.

Conformément aux dispositions de l'article 243 bis du Code Général des Impôts, l'Assemblée constate qu'il lui a été rappelé qu'au titre des trois derniers exercices, les distributions de dividendes et revenus ont été les suivantes :

AU TITRE DE L'EXERCICE	REVENUS ÉLIGIBLES À LA RÉFACTION		REVENUS NON ÉLIGIBLES À LA RÉFACTION
	DIVIDENDES	AUTRES REVENUS DISTRIBUÉS	
2019	7 783 199,84 €* soit 0,23 € par action	-	-
2020	8 405 900,62 €* Soit 0,23 € par action	-	-
2021	8 771 374,56 €* Soit 0,24 € par action	-	-

*

Compte non tenu des ajustements en cas de variation du nombre d'actions ayant ouvert droit à dividende par rapport au nombre d'actions composant le capital au jour de l'arrêté de la résolution

Quatrième résolution - Rapport spécial des commissaires aux comptes sur les conventions réglementées - Constat de l'absence de convention nouvelle

L'Assemblée Générale, après avoir pris connaissance du rapport spécial des commissaires aux comptes mentionnant l'absence de convention nouvelle de la nature de celles visées aux articles L. 225-38 et suivants du Code de commerce, en prend acte purement et simplement.

Cinquième résolution - Renouvellement de Monsieur Jérôme GOBLET, en qualité d'administrateur

L'Assemblée Générale décide de renouveler Monsieur Jérôme GOBLET, en qualité d'administrateur, pour une durée de quatre années, venant à expiration à l'issue de l'Assemblée tenue dans l'année 2027 appelée à statuer sur les comptes de l'exercice écoulé.

Sixième résolution - Nomination de Madame Géraldine NEYRET GLEIZES en qualité d'administrateur

L'Assemblée Générale décide de nommer Madame Géraldine NEYRET GLEIZES en adjonction aux membres actuellement en fonction, en qualité d'administrateur, pour une durée de quatre années, venant à expiration à l'issue de l'Assemblée tenue dans l'année 2027 appelée à statuer sur les comptes de l'exercice écoulé.

Septième résolution - Renouvellement de Monsieur Harold CAZAL, en qualité de censeur

L'Assemblée Générale décide de renouveler Monsieur Harold CAZAL, en qualité de censeur, pour une durée de quatre années, venant à expiration à l'issue de l'Assemblée tenue dans l'année 2027 appelée à statuer sur les comptes de l'exercice écoulé.

Huitième résolution - Somme fixe annuelle à allouer aux membres du Conseil en ce compris les censeurs

L'Assemblée Générale décide de maintenir la somme fixe annuelle à allouer aux membres du Conseil d'Administration en ce compris les censeurs à 100 000 euros.

Cette décision applicable à l'exercice en cours sera maintenue jusqu'à nouvelle décision.

Neuvième résolution - Approbation de la politique de rémunération du Président du Conseil d'Administration

L'Assemblée Générale, statuant en application de l'article L. 22-10-8 du Code de commerce, approuve la politique de rémunération du Président du Conseil d'Administration présentée dans le paragraphe II.3.I.1 du rapport sur le gouvernement d'entreprise inclus dans le rapport financier annuel 2022.

Dixième résolution - Approbation de la politique de rémunération du Directeur Général

L'Assemblée Générale, statuant en application de l'article L. 22-10-8 du Code de commerce, approuve la politique de rémunération du Directeur Général présentée dans le paragraphe II.3.I.2 du rapport sur le gouvernement d'entreprise inclus dans le rapport financier annuel 2022.

Onzième résolution – Approbation de la politique de rémunération des membres du Conseil d'Administration

L'Assemblée Générale, statuant en application de l'article L. 22-10-8 du Code de commerce, approuve la politique de rémunération des membres du Conseil d'Administration présentée dans le paragraphe II.3.I.4 du rapport sur le gouvernement d'entreprise inclus dans le rapport financier annuel 2022.

Douzième résolution – Approbation des informations visées au I de l'article L. 22-10-9 du Code de commerce

L'Assemblée Générale, statuant en application de l'article L. 22-10-34 I du Code de commerce, approuve les informations visées au I de l'article L. 22-10-9 du Code de commerce mentionnées dans le paragraphe II.3.II du rapport sur le gouvernement d'entreprise inclus dans le rapport financier annuel 2022

Treizième résolution – Approbation des éléments fixes, variables et exceptionnels composant la rémunération totale et les avantages de toute nature versés au cours de l'exercice écoulé ou attribués au titre du même exercice à Monsieur Eric WUILLAI, Président Directeur Général

L'Assemblée Générale, statuant en application de l'article L. 22-10-34 II du Code de commerce, approuve les éléments fixes, variables et exceptionnels composant la rémunération totale et les avantages de toute nature versés au cours de l'exercice écoulé ou attribués au titre du même exercice à Monsieur Eric WUILLAI, Président Directeur Général, présentés dans le paragraphe II.3.III du rapport sur le gouvernement d'entreprise inclus dans le rapport financier annuel 2022.

Quatorzième résolution - Autorisation à donner au Conseil d'Administration à l'effet de faire racheter par la Société ses propres actions dans le cadre du dispositif de l'article L. 22-10-62 du Code de commerce

L'Assemblée Générale, connaissance prise du rapport du Conseil d'Administration, autorise ce dernier, pour une période de dix-huit mois, conformément aux articles L. 22-10-62 et suivants et L. 225-210 et suivants du Code de commerce, à procéder à l'achat, en une ou plusieurs fois aux époques qu'il déterminera, d'actions de la Société dans la limite d'un nombre maximal d'actions ne

pouvant représenter plus de 10% du nombre d'actions composant le capital social au jour de la présente assemblée, le cas échéant ajusté afin de tenir compte des éventuelles opérations d'augmentation ou de réduction de capital pouvant intervenir pendant la durée du programme.

Cette autorisation met fin à l'autorisation donnée au Conseil d'Administration par l'Assemblée Générale du 8 juin 2022 dans sa dix-huitième résolution à caractère ordinaire.

Les acquisitions pourront être effectuées en vue :

- d'assurer l'animation du marché secondaire ou la liquidité de l'action CBo TERRITORIA par l'intermédiaire d'un prestataire de service d'investissement au travers d'un contrat de liquidité conforme à la pratique admise par la réglementation, étant précisé que dans ce cadre, le nombre d'actions pris en compte pour le calcul de la limite susvisée correspond au nombre d'actions achetées, déduction faite du nombre d'actions revendues,
- de conserver les actions achetées et les remettre ultérieurement en échange ou en paiement dans le cadre d'opérations éventuelles de fusion, de scission, d'apport ou de croissance externe,
- d'assurer la couverture de plans d'options d'achat d'actions et/ou de plans d'actions attribuées gratuitement (ou plans assimilés) au bénéfice des salariés et/ou des mandataires sociaux du groupe, en ce compris les Groupements d'Intérêt Economique et sociétés liées, ainsi que toutes allocations d'actions au titre d'un plan d'épargne d'entreprise ou de groupe (ou plan assimilé), au titre de la participation aux résultats de l'entreprise et/ou toutes autres formes d'allocation d'actions à des salariés et/ou des mandataires sociaux du groupe, en ce compris les Groupements d'Intérêt Economique et sociétés liées,
- d'assurer la couverture de valeurs mobilières donnant droit à l'attribution d'actions de la Société dans le cadre de la réglementation en vigueur,
- de procéder à l'annulation éventuelle des actions acquises, conformément à l'autorisation conférée ou à conférer par l'Assemblée Générale Extraordinaire.

Ces achats d'actions pourront être opérés par tous moyens, y compris par voie d'acquisition de blocs de titres, et aux époques que le Conseil d'Administration appréciera.

La Société se réserve le droit d'utiliser des mécanismes optionnels ou instruments dérivés dans le cadre de la réglementation applicable.

Le prix maximum d'achat est fixé à 4,70 euros par action. En cas d'opération sur le capital, notamment de division ou de regroupement des actions ou d'attribution gratuite d'actions aux actionnaires, le montant sus-indiqué sera ajusté dans les mêmes proportions (coefficient multiplicateur égal au rapport entre le nombre d'actions composant le capital avant l'opération et le nombre d'actions après l'opération).

Le montant maximal de l'opération est fixé à 17 177 273,30 euros.

L'Assemblée Générale confère tous pouvoirs au Conseil d'Administration à l'effet de procéder à ces opérations, d'en arrêter les conditions et les modalités, de conclure tous accords et d'effectuer toutes formalités.

A caractère extraordinaire :

Quinzième résolution - Autorisation à donner au Conseil d'Administration en vue d'annuler les actions propres détenues par la Société rachetées dans le cadre du dispositif de l'article L. 22-10-62 du Code de commerce

L'Assemblée Générale, en application de l'article L. 22-10-62 du Code de commerce, connaissance prise du rapport du Conseil d'Administration et du rapport des commissaires aux comptes :

- 1) Donne au Conseil d'Administration l'autorisation d'annuler, sur ses seules décisions, en une ou plusieurs fois, dans la limite de 10 % du capital calculé au jour de la décision d'annulation, déduction faite des éventuelles actions annulées au cours des 24 derniers mois précédents, les actions que la Société détient ou pourra détenir notamment par suite des rachats réalisés dans le cadre de l'article L. 22-10-62 du Code de commerce ainsi que de réduire le capital social à due concurrence conformément aux dispositions légales et réglementaires en vigueur,
- 2) Fixe à vingt-quatre mois à compter de la présente Assemblée, la durée de validité de la présente autorisation,
- 3) Donne tous pouvoirs au Conseil d'Administration pour réaliser les opérations nécessaires à de telles annulations et aux réductions corrélatives du capital social, modifier en conséquence les statuts de la Société et accomplir toutes les formalités requises.

Seizième résolution - Délégation à donner au Conseil d'Administration pour augmenter le capital par émission d'actions ordinaires et/ou de valeurs mobilières donnant accès au capital dans la limite de 10 % du capital en vue de rémunérer des apports en nature de titres ou de valeurs mobilières donnant accès au capital

L'Assemblée Générale, après avoir pris connaissance des rapports du Conseil d'Administration et des commissaires aux comptes et conformément aux articles L. 225-147, L. 22-10-53 et L. 228-92 du Code de commerce :

- 1) Autorise le Conseil d'Administration à procéder, sur rapport du commissaire aux apports, à l'émission d'actions ordinaires ou de valeurs mobilières donnant accès à des actions ordinaires en vue de rémunérer des apports en nature consentis à la Société et constitués de titres de capital ou de valeurs mobilières donnant accès au capital lorsque les dispositions de l'article L. 22-10-54 du Code de commerce ne sont pas applicables.
- 2) Fixe à vingt-six mois la durée de validité de la présente délégation, décomptée à compter du jour de la présente Assemblée.
- 3) Décide que le montant nominal global des actions ordinaires susceptibles d'être émises en vertu de la présente délégation ne pourra être supérieur à 10% du capital au jour de la présente Assemblée, compte non tenu du montant nominal de l'augmentation de capital nécessaire pour préserver, conformément à la loi et, le cas échéant, aux stipulations contractuelles prévoyant d'autres modalités de préservation, les droits des titulaires de droits ou valeurs mobilières donnant accès au capital de la Société.

Ce plafond est indépendant de l'ensemble des plafonds prévus par les délégations en cours de validité.

- 4) Délègue tous pouvoirs au Conseil d'Administration aux fins de procéder à l'approbation de l'évaluation des apports, de décider l'augmentation de capital en résultant, d'en constater la réalisation, d'imputer le cas échéant sur la prime d'apport l'ensemble des frais et droits occasionnés par l'augmentation de capital, de prélever sur la prime d'apport les sommes nécessaires pour porter la réserve légale au dixième du nouveau capital après chaque augmentation et de procéder à la modification corrélative des statuts, et de faire le nécessaire en pareille matière.

- 7) Prend acte que cette délégation prive d'effet, à compter de ce jour, à hauteur, le cas échéant, de la partie non utilisée, toute délégation antérieure ayant le même objet.

Dix-septième résolution - Modification de l'article 17 des statuts afin de le mettre en harmonie avec les dispositions des articles L. 225-21-1 et suivants du Code de commerce et de simplifier la rédaction

L'Assemblée Générale, après avoir pris connaissance du rapport du Conseil d'Administration décide de modifier comme suit le troisième alinéa de l'article 17 des statuts, afin de le mettre en harmonie avec les dispositions des articles L.225-21-1 du Code de commerce et d'en simplifier la rédaction, le reste de l'article demeure inchangé :

Version actuelle	Version nouvelle proposée
[...] Un salarié de la Société ne peut être nommé administrateur que si son contrat de travail correspond à un emploi effectif. Le nombre des administrateurs liés à la Société par un contrat de travail ne peut dépasser le tiers des administrateurs en fonction. [...]	[...] Un salarié de la Société peut être nommé administrateur dans les conditions prévues par la réglementation. [...]

Dix-huitième résolution – Pouvoirs pour les formalités

L'Assemblée Générale donne tous pouvoirs au porteur d'un exemplaire, d'une copie ou d'un extrait du présent procès-verbal à l'effet d'accomplir toutes les formalités de dépôt et de publicité requises par la loi.

CBoTerritoria

SA au capital de 48 242 560,08 €

CBo Territoria

RCS SAINT-DENIS 452 038 805 - APE 4110A Promotion immobilière de logements

Cour de l'Usine - La Mare

CS 91005

97833 Sainte-Marie Cedex France

Tél : 262 (0)2 62 20 20 78

Fax : 262 (0)2 62 53 24 06

www.cboterritoria.com www.cbo-immobilier.com

www.bassinbleu.fr www.bsc.re www.jardindeden.re www.lizine.com

CBo Territoria

Cour de l'Usine - La Mare

CS 91005

97833 Sainte-Marie Cedex France