

RAPPORT FINANCIER ANNUEL 2024

Les Terrass, Saint-Joseph



SOMMAIRE

MESSAGE DU DIRIGEANT ET PRÉSENTATION DU GROUPE	4
---	---

1

RAPPORT DE GESTION	10
1.1. Revue opérationnelle des activités	12
1.2. Résultats et situation financière	21
1.3. Stratégie, Tendances et Perspectives	26
1.4. Facteurs de risques et dispositifs de maîtrise des risques	26
1.5. Capital, actionnariat, politique de dividende	34
1.6. Autres informations	37

2

GOUVERNEMENT D'ENTREPRISE	42
2.1. Cadre du Rapport et Code de référence	44
2.2. Composition du Conseil d'Administration au 5 mars 2025	45
2.3. Fonctionnement du Conseil d'Administration	54
2.4. Contrôle interne et gestion des risques	60
2.5. Informations sur les dirigeants	63
2.6. Délégations en matière d'augmentation de capital	72
2.7. Modalités particulières de participation des actionnaires à l'Assemblée générale	73
2.8. Éléments susceptibles d'avoir une incidence en période d'offre publique	73

3

COMPTES CONSOLIDÉS 2024	74
3.1. États financiers consolidés	76
3.2. Notes annexes aux comptes consolidés	80
3.3. Rapport des Commissaires aux comptes sur les comptes consolidés	114

4

COMPTES ANNUELS 2024	119
4.1. États financiers annuels	121
4.2. Notes annexes aux comptes annuels	124
4.3. Rapport des Commissaires aux comptes sur les comptes annuels	143

5

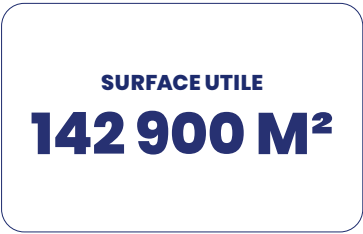
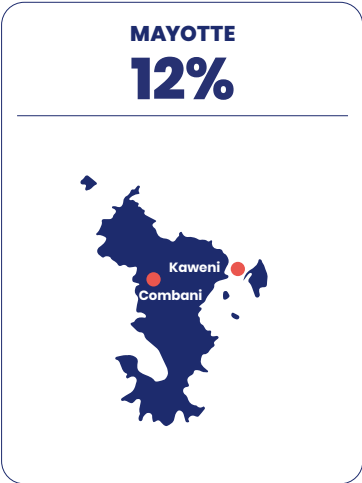
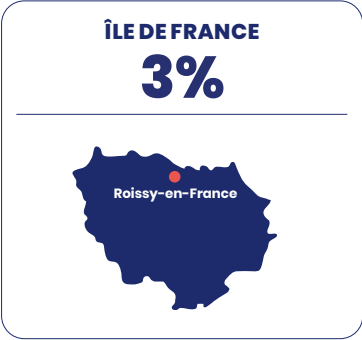
ASSEMBLÉE GÉNÉRALE 2025	147
5.1. Ordre du jour	149
5.2. Projet de texte des résolutions	150

GLOSSAIRE	160
------------------	-----

ATTESTATION DU RESPONSABLE	162
-----------------------------------	-----

Répartition du patrimoine tertiaire de CBo Territoria (en valeur)

Chiffres clés
de la Foncière
tertiaire :



* Patrimoine économique tertiaire (avec les SME à la quote-part) au 31/12/2024.





MESSAGE DU DIRIGEANT ET PRÉSENTATION DU GROUPE

Fondé sur des valeurs solides de responsabilité sociale, sociétale et environnementale depuis sa création, le groupe CBo Territoria crée des lieux de vie, de travail et de loisirs intégrant harmonieusement la fonctionnalité, le respect de l'environnement dans un milieu tropical et l'élégance architecturale.

CBo Territoria se distingue par son engagement envers le développement territorial, adoptant une approche équilibrée entre innovation et durabilité.

La diversité des compétences au sein du Groupe, allant de l'aménagement à la promotion, en passant par la gestion d'actifs immobiliers, garantit une approche holistique qui va au-delà de la simple construction de bâtiments.

Géraldine Neyret Gleizes

Bilan opérationnel et financier 2024

Dans un contexte politique et économique incertain, les revenus consolidés net totaux s'élèvent à 66,6 M€ et le résultat net part du Groupe atteint 14,6 M€ (+3,3%).

Compte tenu de l'absence programmée de nouvelle offre en vente au détail suite à la fin du dispositif Pinel, le chiffre d'affaires Promotion est en baisse comme attendu. Le résultat s'est maintenu grâce à l'activité de la Foncière.

Le patrimoine de la Foncière est en croissance suite à la livraison en juillet 2024 des bureaux loués à France Travail à Combani, à Mayotte. Le passage du cyclone Chido à Mayotte en fin d'année a généré des dégâts mineurs sur les actifs du Groupe, et a empêché l'exploitation des preneurs de quelques jours seulement.

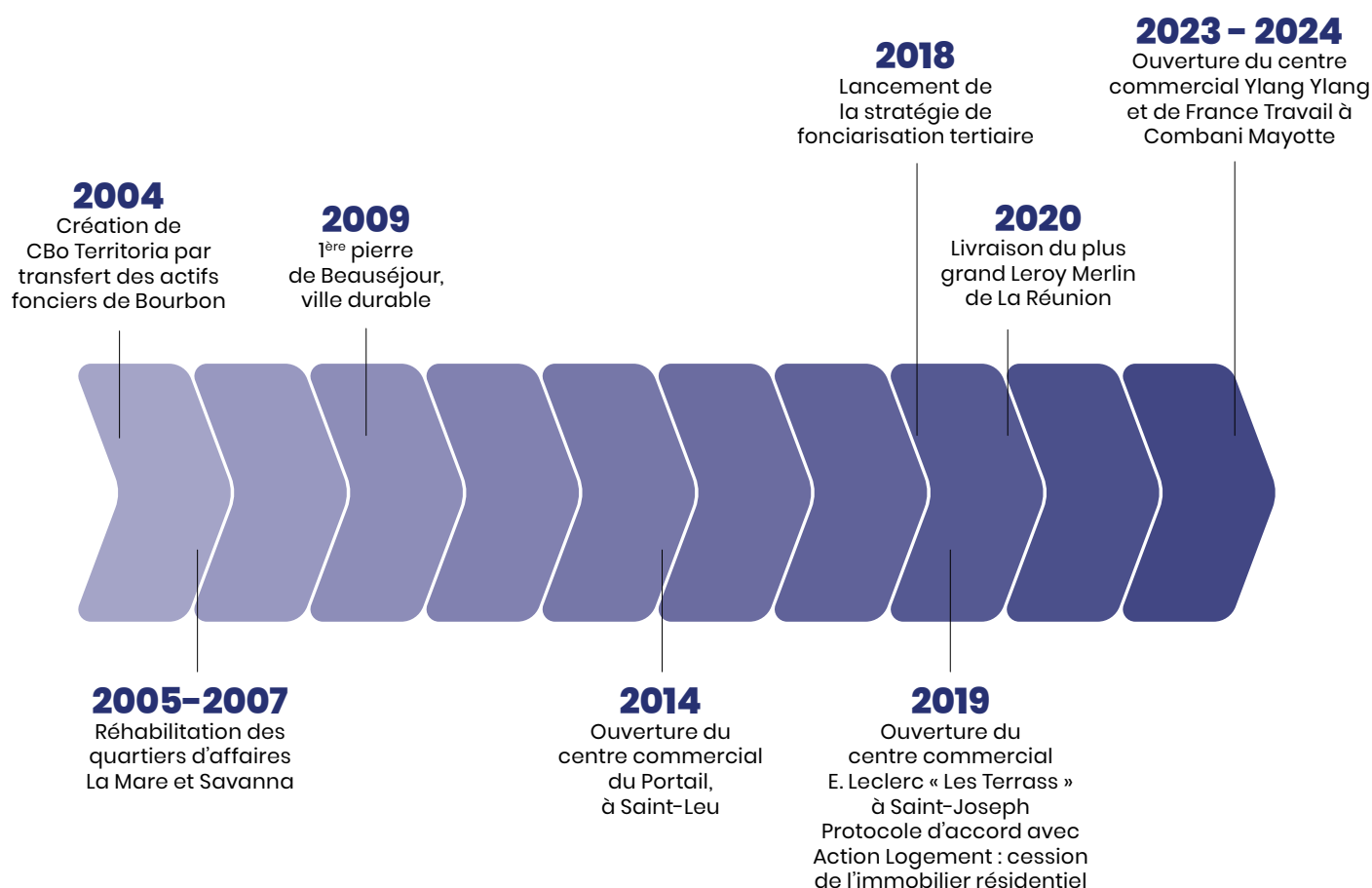
Enjeux stratégiques

- Agilité face aux réalités changeantes du marché immobilier ;
- Innovation et durabilité ;
- Croissance durable et création de valeur à long terme.

CONFIANCE DANS L'AVENIR

Dans un environnement complexe, les bons résultats de l'exercice 2024 confirment une nouvelle fois la résilience des territoires sur lesquels nous opérons ainsi que la force de notre modèle reposant sur la complémentarité de nos métiers de foncière et de promoteur. Nous poursuivons ainsi notre stratégie de développement avec confiance.

20 ANS D'ACTIVITÉ :



NOTRE MODÈLE DE CRÉATION DE VALEURS ENGAGÉES ET RSE

Ressources



Humaines

43
collaborateurs

53%
d'ingénieurs
& cadres

dont 48%
de femmes



Patrimoine

2 600 Ha
de foncier et
de terres agricoles

Patrimoine économique
tertiaire

328 M€

Patrimoine résidentiel

11 M€



Financières

Capitaux propres

246 M€

Endettement net

126 M€

Loan-to-value hors droits (LTV)

31,5%

Savoir-faire et développement durable



Foncière

Actifs principalement tertiaires
(commerces, bureaux, locaux
d'activités, loisirs)



Promoteur

En Résidentiel (immeubles
collectifs ou parcelles à bâtir)
et/ou Tertiaire



Aménageur

Valorisation et aménagement
d'un urbanisme durable

Données au 31/12/2024.

Création de valeur



Performances financières

66,6 M€
de chiffre d'affaires
-21,5% vs 2023

Actif Net Réévalué :

245,6 M€
6,96€ par action

Résultat des activités :

24,2 M€



Rentabilité pour l'actionnaire

Dividende proposé

0,24 € par action⁽¹⁾



Performance énergétique

-44%
Baisse de la consommation
énergétique depuis 2015

5 000 Mwh
Production d'énergie solaire
2024 sur les toitures
des actifs tertiaires



Économie locale

500
emplois sauvegardés ou
générés à La Réunion dans le
BTP

(1) Au titre de 2024.

Stratégie financière et extra financière

Positionné sur l'ensemble de la chaîne de valeur immobilière (Foncière de croissance, Promoteur et Aménageur), CBo Territoria est un groupe intégré, diversifié et à taille humaine. La stratégie de développement de la Foncière se concentre ainsi sur des actifs tertiaires (commerces, bureaux, activités) et l'activité de Promotion est désormais essentiellement résidentielle. Le Groupe démontre, par sa stratégie RSE intégrée au cœur de son activité, son engagement profond envers la création de valeur à long terme et l'ensemble de ses Parties Prenantes. Il intègre notamment dans ses projets l'utilisation de matériaux durables et économes en énergie, favorise la biodiversité, œuvre pour l'insertion... L'action du Groupe favorise la mixité sociale par les quartiers qu'il aménage.

Chiffres clés

Performances annuelles tirées par la Foncière :



FONCIÈRE

Forte croissance des loyers nets totaux⁽¹⁾ de +6,4%

Portée par la livraison de France Travail à Comban (Mayotte), l'indexation et l'effet année pleine du centre commercial Ylang Ylang de Comban.

Résultat net récurrent en progression de +21,2% à 15,1 M€

Perspectives : Pipeline de projets tertiaires à hauteur de 70 M€ dont 23 M€ dans les 12/18 mois.

27,6 M€ +6,4%

Loyers nets totaux⁽¹⁾



PROMOTION

Chiffre d'affaires Promotion

38,5 M€ -33,8%

Ventes en bloc à 59% du mix (+19 pts vs 2023), baisse des ventes au détail et absence de Promotion tertiaire.

Perspectives : 18,4 M€ de backlog de ventes en bloc et 23,8 M€ de parcelles à la vente à fin 2024.

Marge soutenue par un taux en hausse

compte tenu de l'évolution du mix produits : **6,2 M€ (-31%)**, soit un taux de marge de

16,1 % +0,7 pt



FINANCE

Résultat net part du groupe : 14,6 M€ vs 14,1 M€ en 2023, soit +3,3%.

Actif net réévalué : 245,6 M€ (+1,5% sur un an) et 6,96€ par action (+3,0%).

Dette financière réduite : à 126,3 M€ (-6,8 M€), maturité longue (> 8 ans).

Situation financière solide : LTV HD à 31,5% et trésorerie active de 27,6 M€.

14,6 M€ +3,3%

Résultat net part du groupe

(1) Tertiaire, Résidentiel, Agricoles et Divers - Y compris quote-part des Sociétés Mises en Equivalence en tertiaire.

Performance extra-financière

impact péi **2030** : la stratégie RSE du Groupe CBo Territoria

Une responsabilité territoriale durable par nature incarnée par la feuille de route « Impact Péi 2030 »

CBo Territoria a défini sa stratégie RSE « **Impact Péi 2030** » qui se décline sur 4 thématiques, dans le respect des 4 piliers fondamentaux pour le Groupe en termes de RSE.

1



Être un aménageur responsable

35%

Part de logements sociaux produits
en cumulé depuis 2005

2



**Être engagé dans la protection
de l'environnement**

-44%

de consommation énergétique vs 2015

3



**Être efficace dans notre gestion
énergétique**

5 000 Mwh

production d'énergie solaire sur les toitures
d'actifs tertiaires de CBo

4



**Être un employeur résilient tourné
vers ses Parties Prenantes**

500 emplois générés

ETP en 2024 sauvegardés ou générés
localement

Un engagement déjà reconnu :

Responsable et engagée pour un immobilier plus durable depuis son origine, la RSE (Responsabilité Sociétale des Entreprises) est par nature dans l'ADN de l'entreprise. Son engagement et ses actions sont reconnus par le Gaïa-Index¹ depuis 2016, indice français de référence des petites et moyennes valeurs les plus vertueuses en matière de RSE.

1. Médaille d'Or en 2024 avec une note de 72/100.

RAPPORT FINANCIER ANNUEL 2024

RAPPORT DE GESTION



SOMMAIRE

1

- 1.1. REVUE OPÉRATIONNELLE DES ACTIVITÉS12
 - 1.1.1. Foncière12
 - 1.1.2. Promotion17
 - 1.1.3. Aménagement19
 - 1.1.4. RSE20
- 1.2. RÉSULTATS ET SITUATION FINANCIÈRE21
 - 1.2.1. Résultats financiers consolidés21
 - 1.2.2. Capitaux propres et ANR22
 - 1.2.3. Financement et endettement23
 - 1.2.4. Information sectorielle25
 - 1.2.5. Évènements postérieurs à la clôture25
- 1.3. STRATÉGIE, TENDANCE ET PERSPECTIVES26
 - 1.3.1. Stratégie et perspectives26
 - 1.3.2. Tendances26
- 1.4. FACTEURS DE RISQUES ET DISPOSITIFS DE MAÎTRISE DES RISQUES27
- 1.5. CAPITAL, ACTIONNARIAT, POLITIQUE DE DIVIDENDE34
 - 1.5.1. Information sur le capital34
 - 1.5.2. Répartition du capital34
 - 1.5.3. Franchissements de seuils34
 - 1.5.4. Auto-détention34
 - 1.5.5. Actionnariat des salariés35
 - 1.5.6. Dividendes versés au cours des trois derniers exercices36
 - 1.5.7. Cours de bourse36
- 1.6. AUTRES INFORMATIONS37
 - 1.6.1. Périmètre de consolidation - Liste des filiales et participations37
 - 1.6.2. Comptes sociaux CBo Territoria SA39
 - 1.6.3. Résultat des 5 derniers exercices40
 - 1.6.4. Informations relatives aux délais de paiement des fournisseurs et des clients41

1.1. REVUE OPÉRATIONNELLE DES ACTIVITÉS

Acteur immobilier de référence à La Réunion depuis près de 20 ans, CBo Territoria est désormais une Foncière de développement multi-régionale spécialisée sur les actifs tertiaires (commerces, bureaux, locaux d'activités et loisirs) dans l'océan Indien. Le Groupe, présent sur l'ensemble de la chaîne de valeur immobilière (Aménageur, Promoteur et Foncière), poursuit son développement via l'exploitation de ses réserves foncières à La Réunion ou la réalisation d'opérations sur des fonciers acquis.

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

Au cours de l'exercice, CBo Territoria a opéré dans un environnement toujours complexe marqué par des taux d'intérêt encore élevés, des coûts de construction encore impactés par la forte inflation des mois précédents et par un environnement politique et

géopolitique incertain. Les durées de commercialisation des projets à destination des particuliers sont par conséquent plus longues. Pour rappel, en prévision de la fin du dispositif Pinel fin 2024, le Groupe a décidé en 2023 de ne pas lancer de nouveaux programmes de logements au détail.

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

1.1.1. Foncière

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

CBo Territoria possède parallèlement 2 600 Ha de terrains, dont plus de 70 % sont des terres agricoles louées à des exploitants contribuant à la souveraineté alimentaire de La Réunion.

Enfin, le Groupe présente encore dans son patrimoine 74 logements à fin 2024, destinés à être cédés en totalité à horizon 2026.

Le patrimoine économique² total du Groupe est valorisé à 378,2 M€ hors droits. Il se compose désormais à 87% d'actifs tertiaires.

Le patrimoine économique tertiaire affiche une progression de 2,8% à 327,7 M€, liée aux livraisons de la période (1,6% du total) et aux variations de justes valeurs des actifs évalués par un expert indépendant.

La baisse du résidentiel s'explique par les cessions à la découpe de l'exercice (5 logements).

La valeur du patrimoine global hors droits (y compris projets tertiaires en cours) atteint 380,6 M€ fin 2024.

Le montant des revenus générés par le patrimoine économique total en 2024 représente 30,3 M€, dont 94% soit 28,5 M€ pour la Foncière tertiaire.

Patrimoine économique et global

	Surface 12/2024	Valeur HD 12/2024 (M€)	Surface 12/2023	Valeur HD 12/2023 (M€)
Réserves foncières	2 600 Ha	39,5	2 600 Ha	41,1
Immobilier tertiaire	107 800 m²	287,5	106 000 m²	279,2
Immobilier résidentiel	5 700 m²	11,0	6 100 m²	11,9
Total Immeubles de Placement hors en cours (A)		338,0		332,1
Patrimoine SME à 100%	35 100 m²	80,4	34 800 m²	79,4
En quote-part (B)		40,2		39,7
Total Patrimoine économique (C=A+B)		378,2		371,8
Actifs bâtis en cours (D)		2,5		5,8
Total Patrimoine global (C+D)		380,6		377,6

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

Foncière tertiaire

	Surface	Valeur HD (M€)
Immobilier tertiaire par intégration globale	107 800 m²	287,5
Commerces	49 900 m²	153,0
Bureaux	31 500 m²	82,1
Locaux d'activité	14 300 m²	27,5
Restauration - Loisirs	12 100 m²	24,9
Patrimoine SME à 100%	35 100 m²	80,4
en quote-part	-	40,2
Total patrimoine économique tertiaire	142 900 m²(*)	327,7

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

L'activité a été marquée par la livraison, en juillet 2024, de 1 130 m² de bureaux à Combanî (Mayotte) entièrement loués à France Travail, l'ouverture d'un restaurant KFC de 250 m² (extension du centre commercial des Terrass à Saint-Joseph), et à Sainte-Marie, le transfert depuis les stocks de 350 m² de commerces et depuis les immeubles d'exploitation de 400 m² de bureaux.

La surface totale des Immeubles de Placement tertiaires en service atteint ainsi 142 900 m² au 31 décembre 2024 (vs 140 800 m² au 31 décembre 2023).

Le 14 décembre 2024, Mayotte a subi le passage du cyclone Chido. Pour CBo Territoria, les conséquences du passage de ce cyclone ont été relativement mesurées au regard des dégâts subis sur l'île. La plupart des actifs, situés à Mamoudzou et à Combanî, ont connu des dégâts mineurs ayant pu faire l'objet de mesures conservatoires permettant une reprise rapide de leur exploitation, quelques jours seulement après l'évènement.

• Performance opérationnelle

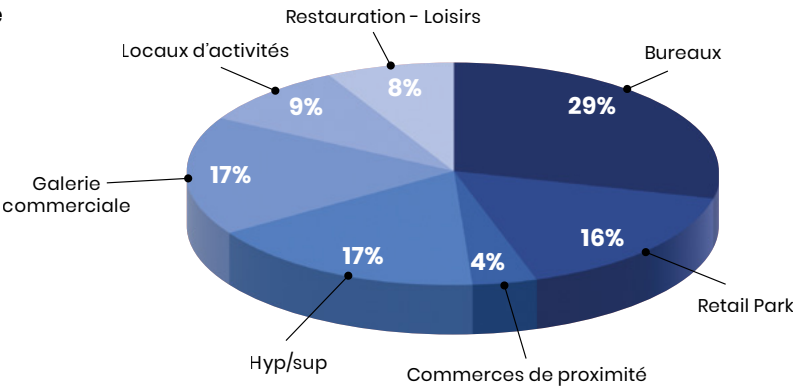
Le patrimoine économique tertiaire de 327,7 M€ présente les caractéristiques suivantes :

	Au 31/12/2024	Au 31/12/2023
Valeur Hors droits	327,7 M€	318,9 M€
Valeur Droits inclus (A)	347,6 M€	337,1 M€
Loyers annualisés théoriques (B)	28,7 M€	27,5 M€
Loyers annualisés des lots occupés (C)	28,3 M€	26,9 M€
Taux d'occupation financier* (C/B)	98%	98%
Taux de rendement brut droits inclus** (C/A)	8,1%	8,0%
Durée ferme résiduelle des baux	3,3 ans	2,9 ans
Surface utile	142 900 m²	140 800 m²

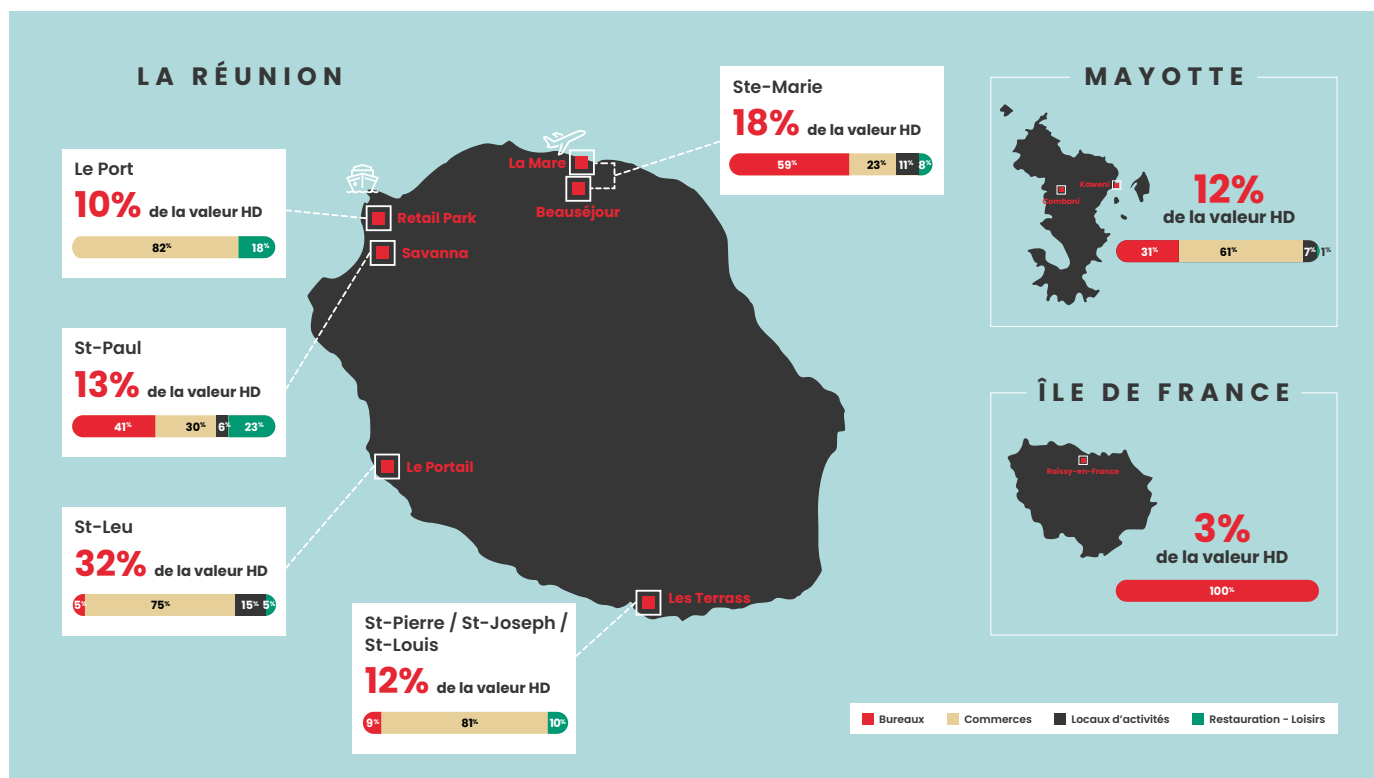
*Taux d'occupation financier : ratio entre le loyer réel annualisé des surfaces louées et le loyer de la surface totale (= loyer réel annualisé des surfaces louées + loyer de marché des surfaces vacantes).

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

Répartition du patrimoine économique tertiaire au 31/12/2024 (loyers annualisés)



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



• Pipeline

CBo Territoria poursuit sa stratégie de développement de son patrimoine en Immeubles de Placement tertiaires. Suite à la livraison des bureaux de France Travail à Comban à Mayotte, le pipeline de projets tertiaires en développement à fin décembre 2024 comprend 70 M€ dont 23 M€ à lancer dans les 12 à 18 mois, en fonction de l'avancée de la commercialisation.

Foncière résidentielle

Les Immeubles de Placement résidentiels en service, ayant bénéficié d'avantages fiscaux liés à la défiscalisation outre-mer et offrant un rendement brut droits inclus plus limité, ont vocation à être cédés aux termes des périodes de défiscalisation. Pour rappel, CBo Territoria et SHLMR/ Action Logement ont signé en 2019 un protocole d'accord visant notamment la cession en bloc de logements anciens au-delà du terme de la période de détention obligatoire dans le respect du dispositif de défiscalisation appliqué. Ainsi, au terme du protocole, la quasi-totalité du patrimoine résidentiel de la Foncière aura fait l'objet de cessions au profit du groupe SHLMR/ Action Logement.

• Activité de la période

Le Groupe a cédé 5 logements à la découpe en 2024. Pour rappel fin 2023 le Groupe a cédé en bloc 3 immeubles de 135 logements au total, conformément au protocole signé avec la SHLMR.

Les Immeubles de Placement résidentiels sont constitués à fin 2024 de 74 logements (5 700 m² de Surface Utile) :

- l'immeuble Patio des Iris en vente à la découpe : 19 logements restants ;
- l'immeuble Catleya de 55 logements pouvant être cédé à partir de 2026 (fin de période de défiscalisation).

Les loyers bruts générés par les actifs résidentiels ressortent à 0,7 M€ en 2024 (contre 1,7 M€ en 2023) suite aux cessions réalisées fin 2023.

Terrains et divers

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

Au 31 décembre 2024, CBo Territoria possède plus de 2 900 Ha de foncier dont près de 1 900 Ha de terrains agricoles, plus de 650 Ha d'espaces naturels et voiries et divers terrains non bâtis en grande partie constructibles représentant environ 50 Ha classés en Immeubles de Placement Terrains, le reste correspondant aux terrains d'assiette des actifs de rendement de la Foncière, aux terrains en cours d'aménagement

(cf. 1.1.3. Aménagement ci-après), aux terrains d'assiette des opérations de Promotion en cours de chantier et/ou de commercialisation et à divers terrains « isolés », destinés à être vendus en l'état.

Les terrains, à vocation agricole majoritairement, représentant près de 1 900 Ha sont valorisés à 29 M€ au 31 décembre 2024.

Dès 2017, CBo Territoria a repris en direct la gestion des terrains agricoles en favorisant la diversification des cultures.

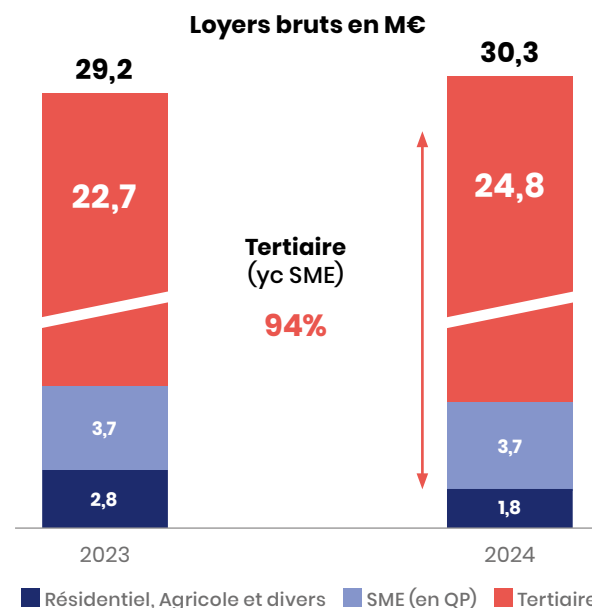
Dans le même temps CBo Territoria a ouvert de nouveaux espaces irrigués (100 Ha sur Saint-Paul, secteur Bernica) pour installer des agriculteurs exclusivement dans l'agriculture BIO.

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

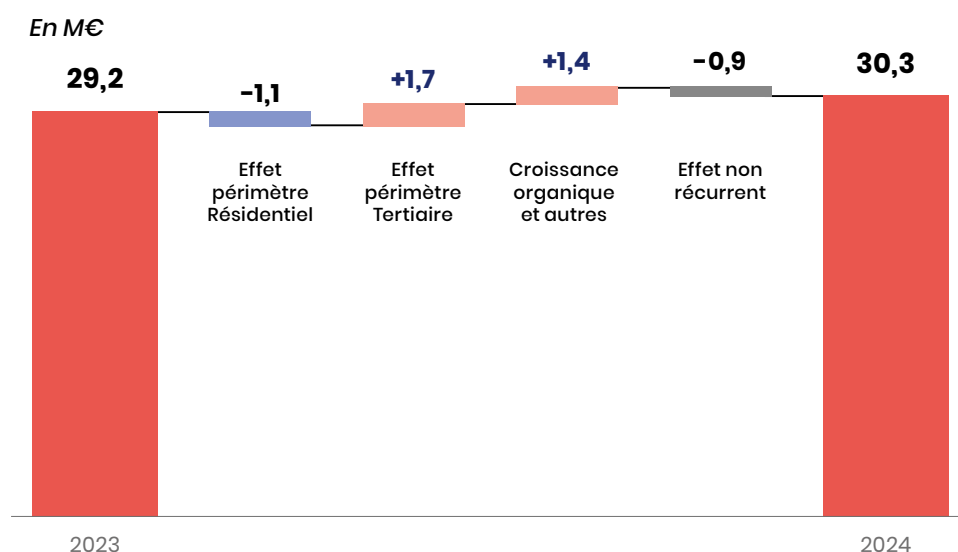
Le Groupe perçoit par ailleurs des revenus issus de la location d'emplacements pour des usages divers tels que des antennes relais.

Les baux fermiers et les baux divers ont généré 1,2 M€ de loyers en 2024 (contre 1,0 M€ en 2023).

Résultats du patrimoine économique



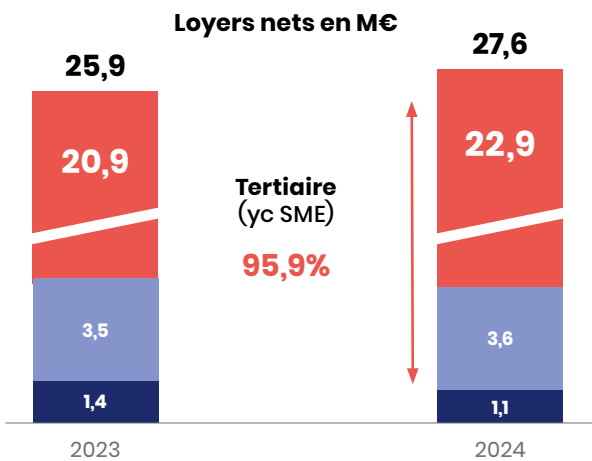
Les revenus locatifs bruts du patrimoine économique ressortent en 2024 à 30,3 M€ (contre 29,2 M€ en 2023) dont 94% proviennent du patrimoine tertiaire.



En 2024, les revenus locatifs bruts du patrimoine économique ont progressé de +3,7% à 30,3 M€ (dont 3,7 M€ de Q/P de SME, +0,5% vs 2023).

Cette progression s'explique par :

- -3,7% (soit -1,1 M€) d'effet périmètre Résidentiel lié aux cessions de logements (cessions en bloc 2023 et cessions à la découpe 2023 et 2024) ;
- +5,7% (soit +1,7M€) d'effet périmètre Tertiaire lié aux dernières mises en service (effet année pleine de la livraison du centre commercial Ylang Ylang en octobre 2023 et livraison en juillet 2024 des bureaux de France Travail) ;
- +4,7% de croissance organique tertiaire et autres (soit +1,4 M€) dont +3,2% d'indexation, +1,0% d'activité locative et loyers variables et +0,5% des autres activités (agricole et divers) ;
- -3,0% (soit -0,9 M€) d'effet non récurrent dont loyers variables de 2023.



La Foncière affiche une performance solide en 2024 avec une hausse des loyers nets³ de 6,4% à 27,6 M€ (contre 25,9 M€ en 2023).

En M€	2024	2023
Loyers bruts	26,6	25,5
Loyers bruts SME en QP CBo	3,7	3,7
Taux bruts yc SME (A)	30,3	29,2
Charges immobilières	(2,6)	(3,1)
Charges immobilières SME en QP CBo	(0,1)	(0,2)
Charges immobilières yc SME	(2,7)	(3,3)
Loyers nets yc SME (B)	27,6	25,9
Taux de Loyers nets yc SME (B/A)	91,0%	88,7%

• Résultat net récurrent

En M€	2024	2023
Loyers bruts	26,6	25,0
Charges immobilières	(2,6)	(3,2)
Loyers nets	24,0	21,8
Frais de structure attribuables à la Foncière	(2,6)	(3,2)
Résultat de l'activité de la Foncière après affectation d'une quote-part des frais de structure	21,4	18,7
Autres charges et produits opérationnels	-	-
Résultat net récurrent des sociétés mises en équivalence	2,3	2,1
Coût de l'endettement financier net	(4,4)	(4,8)
Autres produits et charges financiers	-	-
Impôts sur les résultats	(4,3)	(3,5)
Participations ne donnant pas le contrôle	-	-
Résultat net récurrent de la Foncière (PdG)	15,1	12,5
RNR Foncière par action (en euros)	0,42	0,35

Le Résultat Net Récurrent de la Foncière⁴ s'établit à 15,1 M€ en 2024 contre 12,5 M€ en 2023. Il s'établit à 0,42€ par action (vs 0,35 € en 2023).

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

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

1.1.2. Promotion

Compte tenu de sa stratégie de fonciarisation tertiaire, l'activité de Promotion du Groupe se concentre désormais essentiellement sur des projets résidentiels : terrains à bâtir (parcelles) dans le cadre de lotissements résidentiels et immeubles collectifs, vendus en bloc et au détail à des particuliers dans une moindre mesure à compter de 2024, le dispositif Pinel ayant pris fin le 31 décembre 2024.

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

Promotion résidentielle

• Lancements commerciaux et travaux en cours

Au cours de l'exercice 2024, le Groupe a livré 5 opérations vendues en bloc à Action Logement/SHLMR totalisant 231 lots (Lobélie et Zambaville à Beauséjour à Sainte-Marie, Le Foulque et Le Clos des Serins à Marie Caze à Saint-Paul et le Jade à Roche Café à Saint-Leu), 2 opérations totalisant 74 lots au détail sur les programmes de Bengali 2 (Marie Caze) et Hamélia (Roche Café) et 36 parcelles à bâtir (Jardins du Golf et le Hameau à Beauséjour).

Au 31 décembre 2024, le Groupe a 3 programmes de 166 logements en cours de chantier, vendus en bloc à Action Logement/SHLMR : 12 sur Roche Café (Pierre de Lune) et 154 sur Beauséjour (Jardins des Gardénias et l'opération de 76 logements Aloé Macra actée au 1^{er} semestre 2024).

Performance opérationnelle

- Ventes et carnet de commandes⁵

	Ventes			Réservations (Carnet de commandes)		
	2024	2023	Variation	2024	2023	Variation
Ventes en bloc (Intermédiaire et Social)						
Valeur (M€)	16,4	16,9	-0,5	9,7	16,4	-6,7
Volume (Nb)	76	78	-2	48	76	-28
Clients Particuliers (dont Pinel DOM)						
Valeur (M€)	1,5	12,6	-11,1	0	1,5	-1,5
Volume (Nb)	6	52	-46	0	6	-6
Ventes de terrains à bâtir						
Valeur (M€)	9,1	11,6	-2,6	5,6	6,2	-0,7
Volume (Nb)	53	67	-14	34	35	-1
Total Résidentiel						
Valeur (M€)	27	41,1	-14,2	15,3	24,1	-8,8
Volume (Nb)	135	197	-62	82	117	-35

• Parcelles à bâtir

CBo Territoria enregistre 53 ventes de parcelles à bâtir résidentielles pour 9,1 M€ contre 67 (11,6 M€) en 2023 malgré un allongement des délais commerciaux lié aux difficultés rencontrées par les acquéreurs pour concrétiser leur projet immobilier (accès au crédit, hausse des coûts de construction...). Le carnet de commandes à fin décembre 2024 est de 34 lots pour 5,6 M€, contre 35 lots pour 6,2 M€ en 2023.

L'offre disponible ressort à 23,8 M€ pour 115 lots fin 2024 (contre respectivement 25,0 M€ pour 131 lots en 2023)

• Promotion immobilière – Résidentiel

En 2024, l'activité de Promotion immobilière en Résidentiel est tirée par les ventes en bloc, en l'absence de nouvelle offre résidentielle au détail liée au dispositif Pinel ayant pris fin le 31 décembre 2024. Elles se maintiennent à 16,4 M€ (contre 16,9 M€ en 2023) et correspondent aux 76 lots du programme Aloe Macra situé dans le quartier Beauséjour à Sainte-Marie vendu à la SHLMR/Action Logement.

Le carnet de commandes contient l'opération Le Coutil (48 lots pour 9,7 M€).

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

Backlog⁶

En M€	CA des lots actés	CA IFRS cumulé à fin 2024	Backlog au 31/12/2024
Promotion Immobilière résidentielle - Vente en bloc PLI	58,7	41,6	17,0
Promotion Immobilière résidentielle - Vente en bloc Logt Social	21,3	20,0	1,3
Promotion résidentielle	80,0	61,6	18,4

Le backlog, exclusivement composé de ventes en bloc, ressort à 18,4 M€ (contre 29,0 M€ à fin 2023) dont 83% est prévu de contribuer au chiffre d'affaires 2025.

Promotion Tertiaire et divers

2023 avait été marquée par la livraison des bureaux de 3 100 m² vendus à l'EPSMR à Sainte-Marie.

En 2024, les ventes correspondent à un local professionnel de 69 m² qui était comptabilisé dans les stocks de produits finis tertiaires (stocks limités à des queues de programmes représentant fin 2024 2,5 M€) et à des terrains divers hors opérations de lotissement (0,3 M€).

Les stocks immobiliers totaux se décomposent ainsi :

Stocks (nets) En M€	31/12/2024	31/12/2023
Stocks Immobilier résidentiel (projets, en cours et achevés)	1,7	3,0
Stocks Immobilier tertiaire (projets, en cours et achevés)	3,6	4,9
Sous-total Stocks Opérations immobilières	5,3	7,9
Terrains en opérations d'aménagement	12,5	12,3
Parcelles individuelles et Autres terrains	36,8	43,0
Sous-total Stocks Terrains	49,3	55,2
Total Stocks immobiliers (nets)	54,6	63,1

Les stocks immobiliers ressortent à 54,6 M€ à fin 2024 contre 63,1 M€ en 2023 et se composent à 90% de terrains.

Les stocks Opérations immobilières (en projet, en cours de travaux et/ou achevées) totalisent 5,3 M€ au 31 décembre 2024, contre 7,9 M€ au 31 décembre 2023.

Leur évolution traduit la prudence du Groupe en matière de lançements commerciaux dans le contexte actuel et le caractère opportuniste de l'activité de Promotion tertiaire.

La baisse des stocks Terrains qui s'élèvent à 49,3 M€ au 31 décembre 2024 (vs 55,2 M€ à fin 2023) s'explique principalement par les ventes de parcelles de l'exercice. Le Groupe a en parallèle poursuivi les travaux d'aménagement sur les terrains en ZAC.

Chiffre d'affaires Promotion

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

En M€	2024	2023	Variation
Ventes au détail (Intermédiaire - Pinel DOM)	6,1	19,1	-68,1%
Ventes en Bloc (Intermédiaire et Social)	22,7	23,3	-2,4%
Ventes de terrains à bâtir	9,1	11,6	-22,0%
Résidentiel	37,9	54,0	-29,8%
Immeubles tertiaires	0,2	3,3	-93,1%
Ventes de terrains à bâtir et divers	0,3	0,7	-56,4%
Tertiaire	0,6	4,1	-86,3%
Total Promotion	38,5	58,1	-33,8%

En 2024, le chiffre d'affaires Promotion s'établit à 38,5 M€ (contre 58,1 M€ en 2023, soit -33,8%).

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

Cette baisse s'explique par l'absence d'opérations tertiaires (impact de -3,5 M€ vs 2023) et de nouvelle offre résidentielle liée à la fin du dispositif Pinel le 31 décembre 2024.

Pour mémoire, le Groupe a décidé en 2023, compte tenu de conditions de marché, de ne pas lancer de nouveaux programmes au détail.

Le chiffre d'affaires des ventes au détail se limite ainsi à 6,1 M€ en 2024, en recul de 13,0 M€ (soit -68,1% vs

2023) et correspond au chiffre d'affaires des derniers lots livrés en 2024 (dont 6 logements actés en 2024).

Le chiffre d'affaires des ventes en bloc se maintient à un niveau élevé à 22,7 M€, contre 23,3 M€ en 2023 (soit -2,4%).

Enfin, le chiffre d'affaires généré par les ventes de terrains à bâtir à 9,1 M€ reste solide (contre 11,6 M€ en 2023), malgré des délais de commercialisation plus longs.

Marge Promotion⁷

En M€	31/12/2024	31/12/2023
Chiffre d'affaires (A)	38,5	58,1
Coût de revient (B)	(31,7)	(46,8)
Charges commerciales et autres (C)	(0,7)	(1,8)
Dotations nettes aux provisions (D)	0,1	(0,6)
Marge Promotion (E)= A+B+C+D	6,2	8,9
Taux de marge Promotion	16,1%	15,4%

La marge Promotion ressort à 6,2 M€ (contre 8,9 M€ en 2023), soit un recul de 30,8%. Le taux de marge ressort à 16,1% (contre 15,4% en 2023) grâce à la contribution des parcelles et une bonne performance des opérations vendues en bloc.

1.1.3. Aménagement

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

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

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

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

Le Groupe opère actuellement sur quatre zones d'aménagement, à dominante résidentielle :

- le quartier de « Beauséjour » à Sainte-Marie 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 2 400 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 2024 atteint plus de 2 000 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, un collège, des agences bancaires et des commerces ; La ZAC accueillera également prochainement, à l'issue des travaux de construction en cours, une école primaire ;

- la ZAC « Cap Austral » à Saint-Pierre, à vocation résidentielle principalement, s'étend sur 32 Ha. Elle a accueilli plus de 400 logements depuis le démarrage des travaux d'aménagement. Un peu moins d'une centaine de logements restent à réaliser ;
- la ZAC « Roche Café » à Saint-Leu : à vocation résidentielle (potentiel constructible de plus de 400 logements sur 10 ans) s'étend sur 14 Ha. La quasi-totalité des surfaces sont aménagées ;
- la ZAC « Marie Caze » à Saint-Paul s'étend sur près de 30 Ha. Au 31 décembre 2024, 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.

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

Au cours de l'année 2024, les travaux d'aménagement réalisés ont permis la mise à disposition du terrain constructible pour le programme Aloé Macra, programme de logements intermédiaires vendu en bloc à la SHLMR.

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

Le Groupe conserve en patrimoine 3,2 Ha dans le parc d'activités Actis à titre de réserve foncière destinés à 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, assurant une zone de chalandise élargie.

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

Un projet de retail park et 2 immeubles de bureaux constituent la 2^{ème} tranche. Le premier projet de bureaux (BEFA signé avec France Travail), de 1 130 m², a été livré au 3^{ème} trimestre 2024. Le Groupe prévoit par ailleurs le développement d'une 3^{ème} tranche, soit en patrimoine, soit en promotion.

En synthèse, les opérations d'aménagement en phase opérationnelle portent sur une superficie totale de plus de 160 Ha, pour un potentiel d'opérations immobilières (ou de lotissements) restant à réaliser représentant un peu plus de 810 lots ou logements et 13 400 m² de locaux tertiaires. La maîtrise foncière résultant de ces opérations d'aménagement sécurise ainsi le plan de développement.

1.1.4. RSE

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

Afin de répondre aux enjeux internationaux sur les problématiques environnementales et plus globalement au titre de sa Responsabilité Sociale d'Entreprise, CBo Territoria a défini sa stratégie RSE « Impact Péi 2030 » qui se décline sur 4 thématiques, dans le respect des piliers fondamentaux pour le groupe CBo Territoria.

Le Groupe a poursuivi en 2024 le travail de remise en culture des terres agricoles entrepris depuis 2017 et il a finalisé les 2,8 M€ de travaux d'aménagement sur les zones agricoles dites « Antenne 4 » (605 Ha) et « Bernica »

(30 Ha) concernant la modernisation des chemins et la gestion des eaux pluviales de façon à limiter les risques d'érosion des sols. Ce sont 10,5 km de chemins modernisés et près de 70 baux signés.

Cette opération est cofinancée par l'Union Européenne et le Département de La Réunion dans le cadre du programme de Développement Rural de La Réunion- FEADER 2014-2020⁸ à hauteur de 90% et 10% par CBo Territoria.

En matière d'énergies renouvelables, le Groupe étudie des partenariats avec des opérateurs pour des projets de panneaux solaires au sol et de serres photovoltaïques. 5 000 MWh d'électricité solaire ont été générés en 2024 grâce aux installations existantes de panneaux photovoltaïques en toiture et en ombrière.

KPIs 2024 :

Médaille d'Or au Gaïa-Index

Une réduction de **44%** de consommation énergétique a été constatée depuis 2015 sur 7 sites pilotes.

La part des logements sociaux représente **34%** des logements livrés depuis 2005.

5 000 MWh d'électricité solaire ont été générés en 2024.

Les emplois sauvegardés ou générés localement représentent **500 ETP** en 2024.

Le Groupe a pour objectif d'obtenir également des certifications telles que le **BREEAM**.

1.2. RÉSULTATS ET SITUATION FINANCIÈRE

1.2.1. Résultats financiers consolidés

En M€	31/12/2024	31/12/2023
Loyers	26,6	25,5
Ventes en Promotion	38,5	58,1
Produits des activités annexes	1,6	1,3
REVENUS	66,6	84,9
Production immobilisée	0,2	0,2
Variation des stocks d'en-cours et produits finis	(6,1)	(5,3)
Total Produits des activités courantes	60,7	79,8
Achats	(24,9)	(40,6)
Charges externes	(3,8)	(7,0)
Charges de personnel	(4,6)	(5,1)
Impôts et taxes	(1,3)	(1,5)
Dotations aux amortissements et provisions	(2,8)	(1,4)
Autres produits d'exploitation	1,3	1,6
Autres charges d'exploitation	(0,5)	(0,7)
RÉSULTAT DES ACTIVITÉS	24,2	25,1
Résultat sur cessions d'immeubles de placement	0,2	(0,0)
Solde net des ajustements de juste valeur	(2,7)	(2,8)
Autres charges et produits opérationnels	(0,0)	0,1
RÉSULTAT OPERATIONNEL	21,5	22,4
Résultat des sociétés mises en équivalence	2,2	1,3
RÉSULTAT OPÉRATIONNEL APRÈS RÉSULTAT DES SOCIÉTÉS MISES EN ÉQUIVALENCE	23,7	23,7
Produits de trésorerie et équivalents de trésorerie	1,5	0,5
Coût de l'endettement financier brut	(5,8)	(5,8)
COÛT DE L'ENDETTEMENT FINANCIER NET	(4,4)	(5,3)
Autres produits et charges financiers	0,1	0,3
RÉSULTAT AVANT IMPÔTS	19,5	18,7
Impôts sur les résultats	(4,9)	(4,6)
RÉSULTAT NET	14,6	14,1
Participations ne donnant pas le contrôle	-	(0,0)
RÉSULTAT NET (PART DU GROUPE)	14,6	14,1
Résultat par action (en euros)	0,41	0,39
Résultat dilué par action (en euros)	0,38	0,35

Revenus consolidés

CBo Territoria affiche en 2024 des revenus consolidés à 66,6 M€ contre 84,9 M€ en 2023, portés par une dynamique solide de la Foncière tertiaire alors que la Promotion est en recul compte tenu de l'arrêt programmé du Résidentiel bâti au détail.

Résultat des activités

En M€	2024	2023	Variation %
Loyers nets	24,0	22,4	+7,2%
Marge Promotion	6,2	8,9	-30,8%
Frais de structure nets	(5,7)	(6,3)	-9,1%
Autres charges d'exploitation	(0,3)	0,1	-502,9%
Total Résultat des activités	24,2	25,1	-3,7%

La foncière constitue structurellement 79% du résultat des activités en 2024, contre 71% en 2023.

L'activité de Foncière sur le périmètre d'intégration globale (hors SME) a dégagé en 2024 des loyers nets en hausse de 7,2% à 24,0 M€ (contre 22,4 M€ en 2023) représentant 90,2% des revenus locatifs bruts (contre 87,6% en 2023).

La marge de l'activité de Promotion s'établit à 6,2 M€ contre 8,9 M€ en 2023. Le taux de marge atteint 16,1% (versus 15,4% en 2023).

Les frais de structure nets et autres produits et charges d'exploitation s'élèvent à -6,0 M€ (contre -6,2 M€ en 2023).

Le résultat des activités s'établit ainsi à 24,2 M€ en 2024 en baisse de 3,7%.

Résultat net part du Groupe

Le Résultat net Part du Groupe ressort à 14,6 M€ en hausse de 3,3% vs 2023, soit 0,41€/action (contre 0,39 € en 2023).

Il tient compte d'une variation de juste valeur de -2,7 M€ (contre -2,8 M€ en 2023). Les immeubles de placement en service sont portés par l'indexation. Les baisses sont liées à un ajustement des CAPEX et à une augmentation des taux de 25 à 75 bps sur les actifs de Mayotte suite aux dégâts mineurs engendrés par le cyclone Chido et une revue du portefeuille de projets à long terme (abandons d'études et revalorisation de terrains), partiellement compensées par la livraison des bureaux de France Travail à Mayotte et les indexations.

Il tient également compte d'un coût de l'endettement net de -4,4 M€ (contre -5,3 M€ en 2023).

Cette évolution s'explique par des produits financiers en très forte hausse en 2024 d'une part, en lien avec le haut niveau de trésorerie du Groupe, et par la charge non récurrente de -0,6 M€ liée l'ORNANE 2018, comptabilisée en 2023, d'autre part.

La quote-part de résultat des sociétés mises en équivalence s'établit à 2,2 M€ contre 1,3 M€ en 2023. Cette progression s'explique par l'indexation des loyers et surtout par une base de comparaison impactée en 2023 par la baisse de la juste valeur des actifs liée à une hausse des taux et à l'effet mécanique du passage aux droits d'enregistrement à taux plein des actifs ayant atteint les 5 ans.

Ainsi même si le chiffre d'affaires est en recul, la forte contribution de nos activités à plus forte marge opérationnelle nous permet de maintenir de bons résultats, soulignant ainsi la résilience de notre modèle économique.

Proposition de distribution d'un dividende

Il est proposé à l'Assemblée de fixer le dividende à verser en 2025 au titre du résultat 2024 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 2024).

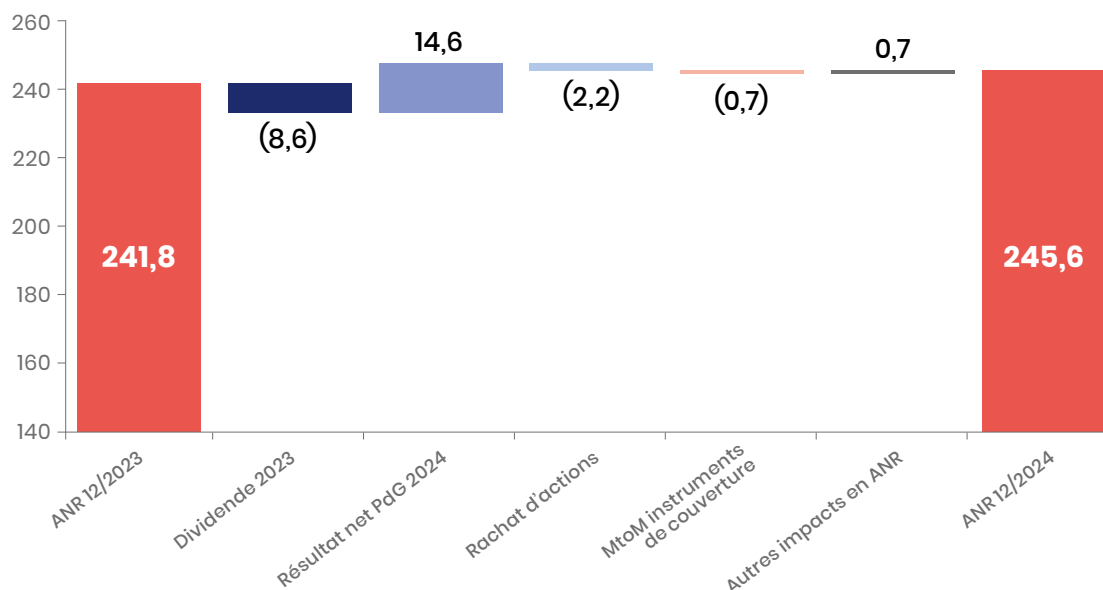
Il est précisé qu'en cas de variation du nombre d'actions ouvrant droit à dividende par rapport aux 36 547 394 actions composant le capital social au 31 décembre 2024, le montant global serait ajusté en conséquence et le montant affecté au compte de report à nouveau serait déterminé sur la base du dividende 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.

1.2.2. Capitaux propres et ANR

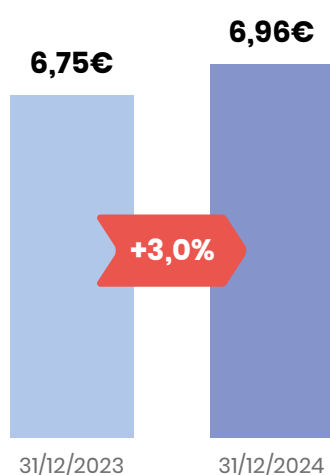
Dans le cadre de son activité de Foncière, la société procède à l'évaluation en juste valeur de ses Immeubles de Placement. Compte tenu de la comptabilisation à l'actif en juste valeur des Immeubles de Placement, l'Actif Net Réévalué, qui traduit principalement la valeur de la Foncière, est calculé à partir des capitaux propres consolidés.

En M€	31/12/2024	31/12/2023
Capitaux propres part du Groupe	245,6	241,8
Actif net réévalué	245,6	241,8
Nombre d'actions (hors auto-détenues)	35 303 344	35 810 778
Actif net réévalué par action (€) (hors auto-contrôle)	6,96	6,75

Évolution de l'Actif Net Réévalué, en M€

Au 31 décembre 2024, l'Actif Net Réévalué ressort à 245,6 M€, contre 241,8 M€ à fin décembre 2023 (+1,5%). La progression s'explique par les résultats de la période, par la distribution du dividende 2023, par -2,2 M€ de rachats d'actions, par -0,7 M€ de variation du mark-to-market des instruments de couverture nette d'impôts différés et par d'autres impacts de +0,7 M€ liés au transfert d'actifs du coworking en immeuble d'exploitation vers les immeubles de placement (annulation des amortissements) et à des attributions gratuites d'actions.

L'Assemblée générale du 2 mai 2024 a en effet fixé le dividende au titre du résultat 2023 au niveau de 0,24 € par action, représentant une distribution totale de 8,8 M€ (sur la base des 36 547 394 actions composant le capital social). Le montant effectivement mis en paiement est de 8,6 M€ sur la base des actions hors auto-détention en date du 14 juin 2024.

Évolution de l'ANR/action, en M€

Ramené par action (hors auto-détention), l'ANR progresse de +3,0 % sur 12 mois à 6,96 €.

1.2.3. Financement et endettement**Financement & liquidités, Endettement net**

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

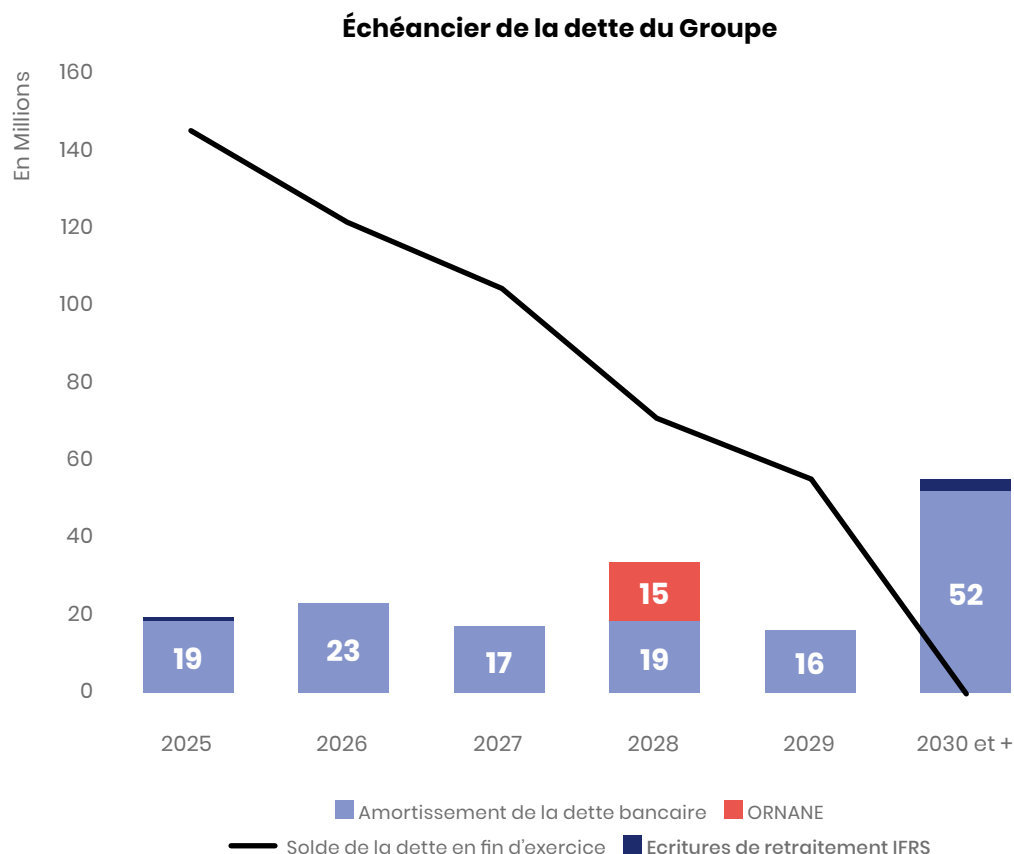
CBo Territoria met en place des lignes globales de financement moyen/long terme, notamment pour le financement en amont des opérations d'aménagement et de développement mais également de la promotion. Au cas par cas, un crédit-promoteur peut être mis en place mais le Groupe n'y a pas eu recours en 2024.

En juin 2023, CBo Territoria a finalisé une émission d'ORNANE par placement privé d'un montant nominal de 15,1 M€, représenté par 3 590 741 obligations, avec pour objet de refinancer une partie des « ORNANE 2018 ». Le taux d'intérêt annuel est de 7%. La date d'échéance est fixée au 30 juin 2028.

Les souscriptions d'emprunts bancaires s'élèvent en 2024 à 8,1 M€, correspondant à la mobilisation du solde de l'emprunt du centre commercial de Comban.

Les remboursements d'emprunts s'élèvent à 22,1 M€ en 2024 correspondant aux échéances contractuelles et au remboursement du solde de l'ORNANE 2018.

Le graphique ci-dessous présente les emprunts et dettes financières de CBo Territoria par échéance :



Les emprunts et dettes financières du Groupe de 165,4 M€ incluent notamment, en plus de la dette bancaire hypothécaire :

- 14,9 M€ d'ORNANE 2023 ;
- 5,8 M€ de Prêts Garantis par l'Etat ;
- 9,3 M€ de Prêt Participatif Relance.

La trésorerie, nette de soldes bancaires créditeurs, atteint 27,6 M€ au 31 décembre 2024 (contre 34,7 M€ au 31 décembre 2023).

Le Groupe a effectué des dépôts à terme dans le but d'optimiser sa trésorerie. Au 31 décembre 2024 il dispose de 10,1 M€ sur des comptes à terme classés en actifs financiers⁹ et 16,8 M€ de dépôts à terme considérés comme des équivalents de trésorerie et donc inclus dans la trésorerie active.

Dans la trésorerie active, figurent également 2,6 M€ investis dans des SICAV.

La dette nette (après prise en compte de la trésorerie active, de la valorisation des instruments de couverture et des placements en DAT présentés dans les actifs financiers) s'élève à 126,3 M€ (contre 133,0 M€ au 31 décembre 2023).

Le coût moyen net de la dette¹⁰ est de 2,8% (vs 3,5% à fin 2023). La maturité résiduelle de la dette est de 8 ans et 1 mois. La dette nette sur EBITDA représente au 31 décembre 2024 un ratio de 4,7x.

Le Groupe a établi un plan de trésorerie sur 18 mois, confirmant les ressources suffisantes pour faire face aux besoins de trésorerie estimés à date.

Covenants

Les contrats d'emprunts moyen/long terme comportant des covenants financiers susceptibles de générer une exigibilité anticipée représentent 26% de l'encours total des dettes financières. Selon les contrats d'emprunts, un ou plusieurs des trois covenants suivants doivent être respectés :

• Le ratio LTV (Loan To Value)¹¹

Ce ratio doit être inférieur à 55%. Il est au 31 décembre 2024 de 31,5%. Hors valorisation des instruments de couverture, le ratio de LTV ressort à 31,8%.

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

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

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

• **Le ratio ICR (Interest Cover Ratio)¹²**

En M€	2024	2023
Loyers bruts	26,6	25,5
Charges immobilières	2,6	3,1
Loyers nets (A)	24,0	22,4
Coût de l'endettement financier net (B)	4,4	5,3
Interest coverage ratio (A)/(B)	5,5	4,2

Le niveau de ratio à maintenir est un ICR supérieur à 1,8. Il ressort au 31 décembre 2024 à 5,5.

• **Le ratio DSCR (Debt Service Cover Ratio)¹³**

Ce ratio ne s'applique que pour certains contrats d'emprunt et se calcule en fonction des actifs financés. Il doit être supérieur à 1,1 ou 1,2 en fonction des contrats. Ce covenant est respecté durant l'exercice.

1.2.4. Information sectorielle

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

Exercice 2024 En M€	Foncière	Promotion	Autres (A)	Total Groupe CBo Territoria
Compte de résultat				
Chiffre d'affaires	26,6	38,5	1,6	66,6
Marge opérationnelle	24,0	6,2	/	30,2
En % du CA	90,2%	16,1%	/	45,3%
Résultat des activités	24,0	6,2	(6,0)	24,2
Bilan				
<i>Actifs sectoriels (principaux)</i>				
Immeubles de Placement	340,4	/	/	340,4
Autres Actifs non courants	11,8	/	22,8	34,7
Stocks et en-cours	/	54,6	-	54,6
<i>Passifs sectoriels (principaux)</i>				
Emprunts et dettes fi. > 1 an	131,5	12,4	1,9	145,8
Emprunts et dettes fi. < 1 an	15,1	4,6	(0,0)	18,6

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

1.2.5. Évènements postérieurs à la clôture

La Réunion a connu le passage du cyclone Garance le vendredi 28 février 2025. Les actifs du Groupe n'ont pas subi de dégâts importants.

Aucun autre évènement significatif n'est intervenu entre la date de clôture des comptes (31 décembre 2024) et celle de la publication des comptes annuels sociaux et consolidés.

12. Désigne le taux de couverture du coût de l'endettement par les loyers nets.
13. Désigne le rapport entre les loyers nets du ou des actifs concernés et le service de la dette (intérêt + principal).

1.3. STRATÉGIE, TENDANCE ET PERSPECTIVES

1.3.1. Stratégie et perspectives

Concernant la Foncière, compte tenu d'une activité locative impactée par le départ annoncé de certains locataires, le Groupe vise une légère croissance des loyers bruts du patrimoine économique (environ +1%).

A moyen terme, CBo Territoria entend poursuivre le développement de son patrimoine grâce à son modèle de développement sécurisé et sa maîtrise de toute la chaîne de valeur immobilière qui lui confèrent de solides perspectives. Le pipeline¹⁴ de projets tertiaires en développement représente 70 M€ d'investissements dont 23 M€ à lancer dans les 12 à 18 mois.

En Promotion, le Groupe dispose d'un backlog de 18,4 M€ dont plus de 80% sont réalisables en 2025, d'un carnet de commandes de 15,3 M€ et l'offre à la vente correspondant en totalité à des parcelles résidentielles s'élève à 24 M€.

Le potentiel de développement à moyen terme est de 810 lots (logements et terrains à vendre) sur des fonciers en propriété sécurisés, dont 181 lots à lancer dans les 12 mois.

1.3.2. Tendances

Fort d'un bilan solide, avec un haut niveau de trésorerie (27,6 M€ auxquels s'ajoutent 10,1 M€ de dépôts à terme figurant dans les actifs financiers), d'un ratio de LTV de 31,5%, et d'un business model diversifié, le Groupe est confiant dans ses perspectives de développement. Cependant, l'incidence potentielle de certains risques, tels que décrits dans le chapitre 1.4 du rapport de gestion, intitulé «Facteurs des risques et dispositifs de maîtrise», pourrait affecter les activités de la Société et sa capacité à atteindre ses objectifs de croissance. Il convient également de noter que la liste des risques et incertitudes, auxquels

CBo Territoria fait face, n'est pas exhaustive. D'autres risques et incertitudes, dont le Groupe n'a à ce jour pas connaissance ou qu'il ne considère pas comme significatifs ou spécifiques à la date du présent document, sont susceptibles d'avoir une incidence défavorable sur son activité, sa situation financière et ses résultats.

1.4. FACTEURS DE RISQUES ET DISPOSITIFS DE MAÎTRISE DES RISQUES

Les principaux risques et incertitudes auxquels le Groupe est confronté et qui sont reportés dans la cartographie des risques sont décrits ci-après, avec leur niveau de criticité et leur mode de gestion. Ils sont répertoriés selon les catégories suivantes :

- risques liés à l'environnement économique général ;
- risques stratégiques ;
- risques liés à l'évolution défavorable du cadre réglementaire ;
- risques opérationnels liés aux opérations de développement immobilier ;
- risques financiers / risques liés à la politique de financement ;
- risques liés aux Ressources Humaines ;
- risques liés aux Systèmes d'Informations ;
- risques liés aux phénomènes climatologiques et naturels.

Leur niveau de criticité nette (autrement dit après prise en compte de la gestion du risque) est également reporté selon l'échelle suivante : limité/modéré/élevé.

La cartographie des risques du groupe CBo Territoria doit être lue en tenant compte du caractère insulaire de l'île de la Réunion. D'une superficie de 2 550 km², La Réunion, département français, est une île située dans l'océan Indien dans l'hémisphère sud au large de Madagascar et à proximité de l'île Maurice. Cette île se trouve, de fait, excentrée par rapport aux grands courants d'échanges (canal du Mozambique et extrémité méridionale de l'Afrique du Sud) tout en restant un espace privilégié, qui, comparé aux états indépendants voisins, dispose d'un niveau de richesse élevé, de services et d'infrastructures de qualité.

Même si ce 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, il peut tout de même venir exacerber certains risques.

Enfin, à noter que des risques complémentaires à ceux reportés dans la cartographie des risques sont également rappelés ci-après pour une bonne appréhension du risque de la société par un investisseur actuel ou potentiel.

¹⁴. Projets en construction, projets à lancer dans les 12 mois et projets identifiés sur fonciers maîtrisés à horizon moyen terme.

Principales évolutions de la cartographie des risques :

Lors de l’actualisation annuelle de la cartographie, afin de respecter son objectif comme précisé dans le rapport de Gouvernance, à savoir un outil efficace et opérationnel de la gestion des risques, le principe est de se limiter à des risques « actuels » (ou à horizon court/moyen terme) au moment de l’exercice. C’est-à-dire que seuls les risques les plus « prégnants » pour le Groupe selon ce que vit la société à un moment donné et/ou selon le contexte extérieur sont inscrits sur la cartographie. C’est dans cet esprit que les risques “Inflation”, “Hausse des taux d’intérêt” et “Baisse de la valeur des actifs” ont été sortis de la cartographie.

En effet, ces trois risques sont dorénavant moins prégnants pour la société avec :

- 1. la confirmation de la projection du ralentissement de l’inflation ;
- 2. la non-reconduction du plafonnement de la hausse de l’ILC (12% des loyers tertiaires étaient concernés) ;
- 3. la stabilisation voire la baisse des taux d’intérêt au regard de l’évolution de l’OAT 10 ans ;
- 4. la perte de valeur des actifs déjà comptabilisée depuis deux ans avec la décompression des taux. Ce risque reste néanmoins appréhendé par le prisme de la transition écologique/exigences environnementales traité dans le risque Climat.

Enfin, le risque “Modification des régimes fiscaux incitatifs” a été retiré dès lors que la fin du PINEL-DOM est dorénavant actée et que de manière générale le Groupe est relativement moins exposé par la diversification de ses produits et du partenariat solide avec Action Logement/SHLMR dont les programmes de vente en bloc ne sont pas concernés par ce dispositif.

Risque Climat : pour CBo Territoria, les conséquences du passage du cyclone Chido le 14 décembre 2024 ont été relativement mesurées au regard des dégâts subis à Mayotte. La plupart des actifs situés à Mamoudzou et à Combani ont connu des dégâts mineurs ayant pu faire l’objet de mesures conservatoires permettant une reprise rapide de leur exploitation, quelques jours seulement après l’événement.

RISQUES LIÉS À L’ENVIRONNEMENT ÉCONOMIQUE GÉNÉRAL

Le secteur de l’immobilier est particulièrement touché par la dégradation du contexte économique international, avec notamment l’inflation et la hausse des taux d’intérêts. Le coût de développement des projets immobiliers est impacté ainsi que la capacité financière des clients, qu’ils soient acquéreurs, investisseurs ou locataires.

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.

Mayotte	Niveau de criticité : Elevé Traitement priorisé
<p>Description du risque :</p> <p>Répercussion sur les actifs développés à Mayotte des problématiques auxquelles est confronté le territoire : tensions sociales liées à l’immigration clandestine, infrastructures limitées voire défaillantes (crise de l’eau).</p> <p>Ce contexte difficile peut générer des difficultés pour les commerçants d’exploiter dans des conditions satisfaisantes, et par conséquent un risque de hausse des impayés, des surcoûts liés aux mesures palliatives prises, etc.</p>	<p>Gestion du risque :</p> <p>Les équipes de développement et gestion basées à La Réunion se rendent régulièrement sur place pour s’assurer de la bonne gestion de ses actifs et/ou du développement des opérations.</p> <p>Elles sont en contact étroit avec les autorités locales et les acteurs économiques pour adapter mieux les conditions d’exploitation.</p> <p>Pour CBo Territoria, les conséquences du passage du cyclone Chido le 14 décembre 2024 ont été relativement mesurées au regard des dégâts subis à Mayotte. La plupart des actifs situés à Mamoudzou et à Combani ont connu des dégâts mineurs ayant pu faire l’objet de mesures conservatoires permettant une reprise rapide de leur exploitation, quelques jours seulement après l’événement.</p> <p>Au 31/12/2024, l’exposition à Mayotte représente 12% du patrimoine Tertiaire (selon la Juste Valeur du patrimoine économique).</p>

RISQUES STRATÉGIQUES

Frein dans le développement de la Foncière	Niveau de criticité : Elevé Traitement priorisé
<p>Description du risque :</p> <p>Le caractère insulaire du marché sur lequel le Groupe opère l’expose nécessairement au risque de profondeur de marché limitant le sourcing de réserve foncière ou d’acquisition d’actifs en service ou à réhabiliter pour développer le patrimoine du Groupe.</p> <p>De plus, le contexte actuel économique général défavorable se traduisant par un niveau d’inflation élevé et une hausse des taux, vient altérer la rentabilité des investissements potentiels et donc ralentir la stratégie de développement.</p>	<p>Gestion du risque :</p> <p>Capitalisation des savoir-faire du Groupe pour être en bonne position pour proposer les meilleurs projets sur les fonciers disponibles</p> <p>A titre d’exemple, le Groupe a été désigné fin 2023 lauréat sur 2 des 4 projets attribués dans le cadre de l’appel à projets innovants « Kreolab » organisé par l’Ecocité (labellisée par l’Etat en 2009). Il s’agit d’une consultation d’aménagement et d’urbanisme visant à concevoir des projets emblématiques de la ville tropicale et bioclimatique de demain.</p>

RISQUES LIÉS À L'ÉVOLUTION DÉFAVORABLE DU CADRE RÉGLEMENTAIRE

Réglementation impactant directement les activités immobilières, comme le décret tertiaire, la loi ZAN, le DPE	Niveau de criticité : Modéré Risque suivi
<p>Description du risque :</p> <p>La loi Climat & Résilience d'août 2021, avec notamment le volet Zéro Artificialisation Nette (ZAN), risque d'impacter de manière non négligeable la faisabilité de projets immobiliers. A noter que les objectifs ZAN propres à La Réunion n'ont pas encore été définis et la circulaire du 31 janvier 2024 relative à la mise en œuvre vers le Zéro Artificialisation Nette précise que pour les DOM l'objectif national de réduction du rythme d'artificialisation de 50% pour 2021-2031 ne s'impose pas automatiquement. Toutefois les projets mis en œuvre depuis 2021 seront décomptés des futurs quotas d'extension non connus à ce jour.</p> <p>Le décret tertiaire fixant dans le temps des objectifs de réduction de consommations énergétiques pour les actifs tertiaires nécessite la planification d'investissements afin d'améliorer la performance énergétique du parc tertiaire du Groupe, se traduisant nécessairement par un impact financier.</p> <p>La RE2020 n'est pas encore déclinée pour La Réunion. Le cadre de référence est la RTAADOM 2016.</p> <p>Diagnostic Performance Énergétique (DPE) : mesure obligatoire à La Réunion pour les PC déposés à compter du 1^{er} juillet 2024. En matière de logement le DPE sera opposable. Pour le tertiaire celui-ci devra être fourni mais il ne sera pas opposable.</p>	<p>Gestion du risque :</p> <p>La Direction générale a des échanges réguliers avec les instances en charge du fléchage de la destination des terrains afin de préserver la constructibilité de ses fonciers dans les documents d'urbanisme de référence (SAR, SCOT, PLU).</p> <p>Le décret tertiaire a été anticipé par la mise en place d'un plan de capex pour l'ensemble du patrimoine, il s'agit notamment d'investissements permettant de réduire la consommation des systèmes de climatisation qui est le poste le plus énergivore à La Réunion. A noter toutefois que le parc tertiaire est relativement jeune, moins de 10 ans en moyenne.</p>

RISQUES OPÉRATIONNELS LIÉS AUX OPÉRATIONS DE DÉVELOPPEMENT IMMOBILIER

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. CBo Territoria est toutefois habitué à gérer ce risque inhérent à l'activité immobilière.

Toutefois, s'ajoutent à ceci, les risques ci-dessous pointés spécifiquement dans la cartographie des risques, certes inhérents également à l'activité immobilière, mais tout particulièrement exacerbés par la conjoncture économique actuelle.

Défaillance des entreprises ou sous-traitants et carence dans certains corps d'états	Niveau de criticité : Modéré Traitement priorisé
<p>Description du risque :</p> <ul style="list-style-type: none">· Risque de liquidation d'entreprises en phase travaux et ce parfois de manière brutale sans préavis impactant les délais et les coûts (temps de mener une nouvelle consultation, difficulté à trouver une entreprise qui est disponible dans l'immédiat, surcoûts, problème de transfert de responsabilités de garanties sur les travaux réalisés...)· Risque d'entreprise défaillante en termes de productivité, ce qui va pénaliser l'avancement du chantier et mettre en risque d'autres entreprises qui devront passer plus de temps sur le chantier, etc. <p>La fragilité des entreprises peut résulter de leur taille (tissu local composé de beaucoup de TPE/PME) avec des problèmes de trésorerie (accentués pour certaines par l'échéance des PGE), l'inflation (pas de maîtrise des coûts des fournitures car existence de monopole, coûts des transports, etc), et la difficulté à recruter de la main-d'œuvre.</p> <p>L'enjeu pour CBo est donc de trouver des entreprises compétentes, de pouvoir faire jouer la concurrence pour maîtriser ses coûts et ses délais de chantiers.</p>	<p>Gestion du risque :</p> <ul style="list-style-type: none">· Conception : attention particulière portée à la capacité d'exécution par les entreprises.· Sélection des entreprises au moyen de Comités d'Appels d'Offres en :<ul style="list-style-type: none">- analysant en détail les capacités opérationnelles et les solidités financières des entreprises ayant répondu à l'appel d'offre- veillant à une bonne répartition des marchés dans une démarche de diversification des partenaires- sélectionnant les entreprises les mieux-disantes et non pas les moins-disantes· Contrats : sécuriser davantage le Groupe sur le risque retard en allongeant les plannings, en plafonnant les pénalités, en ajustant les causes légitimes de reports des délais, etc.· Gestion des marchés : recourir aux cessions de créances, faire des avances de paiement sous conditions strictes et assurer un suivi accru des fournisseurs de nos entreprises· Réactivité : résiliation des marchés au plus vite dès les premiers signes de faiblesse.

Hausse des coûts de construction	Niveau de criticité : Modéré Risque suivi
<p>Description du risque :</p> <p>Augmentation significative et non maîtrisable des coûts de construction (fret, matériaux) du fait du contexte international, aggravé par l'insularité et la taille du marché de La Réunion.</p>	<p>Gestion du risque :</p> <p>En tant que 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.</p> <p>Pour chaque opération, des Comités d'appels d'offres sont tenus pour le choix des entreprises (attribution des lots) afin de garantir une meilleure gestion des risques en termes de coûts et de délais</p>

Commercialisation	Niveau de criticité : Modéré Risque suivi
<p>Description du risque :</p> <p>Ce risque peut être lié notamment 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.</p> <p>Mais également ce risque est aussi lié aux conditions d'accès au crédit des futurs acquéreurs, pouvant impacter le rythme de commercialisation.</p>	<p>Gestion du risque :</p> <p>Le risque de commercialisation est en partie couvert par le Groupe du fait de :</p> <ul style="list-style-type: none"> · 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 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. <p>Plus généralement, dans le cadre de la gestion des risques liés au 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.</p>

Impayés et taux de vacance	Niveau de criticité : Limité Risque suivi
<p>Description du risque :</p> <p>Risques inhérents à l'activité de Foncière. Le risque étant que ces indicateurs soient supérieurs aux taux acceptables, i.e. supérieur à 2,5% pour les impayés et supérieur à 5% pour le taux de vacance.</p>	<p>Gestion du risque :</p> <p>Le risque de l'impayé est géré par les équipes de la Gestion Immobilière dès l'analyse de solvabilité du potentiel locataire et tout au long de la location par le suivi mensuel des impayés et l'application des procédures internes dès le constat des premiers retards de paiements.</p> <p>Même si le Groupe maintient un taux d'occupation élevé (98%), il a pu néanmoins constater un peu plus de fragilité de la part de locataires, résultat notamment de 3 ans de forte indexation des loyers.</p> <p>La diversification du portefeuille du Groupe (cf. section 1.1.1 Foncière du Rapport de Gestion) joue favorablement dans des contextes économiques plus difficiles.</p>

RISQUES FINANCIERS/ RISQUES LIÉS À LA POLITIQUE DE FINANCEMENT

Risque de liquidité	Niveau de criticité : Modéré Risque suivi
<p>Description du risque :</p> <p>• Foncière</p> <p>Les projets d'investissement en Foncière sont financés par des emprunts bancaires et obligataires à moyen et long terme, à hauteur d'une quotité généralement comprise entre 55% et 75% du montant de l'investissement et mobilisée après investissement des fonds propres. Ces financements sont ainsi adossés à chaque opération immobilière, et prévoient généralement une couverture des annuités par les loyers à percevoir (ratio DSCR).</p> <p>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.</p> <p>• Promotion</p> <p>L'activité de Promotion peut être financée par des « crédits d'accompagnement » ou « crédits promoteurs ».</p> <p>Le développement d'une opération génère dans un premier temps un besoin en fonds de roulement, couvert en partie par le crédit adossé à l'opération et le solde étant financé par fonds propres. 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.</p> <p>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.</p>	<p>Gestion du risque :</p> <p>Le risque de liquidité est géré globalement, avec une couverture du risque notamment assurée par :</p> <ul style="list-style-type: none"> 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 ; 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 d'autorisations de découvert sur les comptes bancaires courants ; une stratégie de diversification de ses financements. Le Groupe a pu mettre en place en 2013 un co-financement par l'Agence Française de Développement. Le Groupe a notamment eu recours au marché obligataire à plusieurs reprises. La dernière dette obligataire a été mise en place en juin 2023 (ORNANE) d'une maturité de 5 ans. <p>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.</p> <p>Le Groupe affiche par ailleurs une structure financière saine. Les terrains qu'il détient sont une source potentielle de trésorerie en cas de cession immédiate (en tant que simples terrains à bâtir) ou servir de terrains d'assiette de ces opérations. CBo Territoria dispose de plus d'une capacité à gérer le rythme de son développement et à arbitrer entre ses programmes.</p> <p>Le suivi et le contrôle des covenants bancaires (décrits au paragraphe 1.2.3. « Covenants ») sont assurés par la Direction Financière du Groupe. Les covenants financiers sont respectés sur l'exercice.</p> <p>De plus, 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 de connaître le besoin de financement actuel et prévisionnel, que ce soit par opération ou au niveau global pour le Groupe.</p> <p>Enfin, on constate ces dernières années une montée en puissance des critères environnementaux et de la politique RSE dans l'octroi des financements. Aussi le Groupe y porte une attention toute particulière lors du montage de ses opérations.</p> <p>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.</p>

RISQUES LIÉS AUX RESSOURCES HUMAINES

Risques liés aux personnes clés	Niveau de criticité : Modéré Risque suivi
<p>Description du risque :</p> <p>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.</p>	<p>Gestion du risque :</p> <p>Un plan de continuité RH a été mis en place en 2017 par la Direction de l'Audit Interne et il est actualisé régulièrement. 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 Président Directeur Général sont suivis par le Comité des Nominations, des Rémunérations et de la Gouvernance.</p>

Risques liés à la gestion de la performance des collaborateurs et rétention des talents	Niveau de criticité : Limité Risque suivi
<p>Description du risque :</p> <p>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.</p> <p>Le marché du travail à La Réunion a moins de profondeur que le marché du travail métropolitain, ce qui peut impliquer des processus de recrutement plus longs voire hors territoire.</p>	<p>Gestion du risque :</p> <p>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.</p> <p>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.</p> <p>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 terme 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.</p>

Risques liés au mal-être au travail	Niveau de criticité : Limité Risque suivi
<p>Description du risque :</p> <p>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.</p>	<p>Gestion du risque :</p> <p>Le bien-être au travail est un sujet qui fait partie des objectifs 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.</p> <p>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.</p> <p>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.</p>

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.

Pertes de données / accès frauduleux aux données / Cyber-attaque	Niveau de criticité : Modéré Risque suivi
<p>Description du risque :</p> <p>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.</p> <p>La limitation de l'accès aux données est cruciale pour empêcher une modification frauduleuse, un vol ou une suppression des données.</p>	<p>Gestion du risque :</p> <p>De manière générale, le Groupe applique les précautions d'usage pour la sécurité informatique et s'appuie sur des sociétés partenaires spécialisées dans l'info gestion de SI.</p> <p>Les données informatisées sont stockées hors des locaux du Groupe, chez un hébergeur local, filiale d'un groupe métropolitain.</p> <p>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.</p> <p>Outre la sauvegarde des données permettant de restaurer des données altérées ou disparues, CBo Territoria a mis en place diverses mesures de protection :</p> <ul style="list-style-type: none">• mise en place d'un anti-spam évolué avec outils de sensibilisation• double authentification sur tous les accès y.c VPN et messagerie• restriction de l'accès local au réseau du Groupe (séparation des wifi)• mise en place d'un testeur de RIB• politique de gestion de mots de passe• mise en place d'un audit semestriel des comptes utilisateurs (AD, applicatifs)• limitation des droits « administrateur » métier aux responsables de service et à des collaborateurs supports identifiés• sensibilisations régulières par mail faites aux collaborateurs contre les cyber-attaques et renforcement des outils contre le phishing.

RISQUES LIÉS AUX PHÉNOMÈNES CLIMATIQUES ET NATURELS

Climat : cyclones tropicaux très intenses (4 & 5 sur l'échelle Saffir Simpson)	Niveau de criticité : Modéré Risque suivi
<p>Description du risque :</p> <p>• <u>Cyclones</u></p> <p>La Réunion se trouve 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.</p> <p>L'impact financier de ce risque peut se retrouver à plusieurs niveaux : réparation de dégâts matériels, perte de valeur d'actifs situés en zone à risque naturel, etc.</p> <p>L'occurrence des phénomènes récents dans les territoires ultramarins pourraient engendrer une réticence des assureurs sur ces territoires considérés comme plus risqués.</p>	<p>Gestion du risque :</p> <p>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. 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 auprès d'opérateurs locaux maîtrisant le territoire et couvrant le risque financier en cas de dégradation des actifs immobiliers.</p> <p>Avec le cyclone Chido survenu à Mayotte le 14 décembre 2024, (cf. Risque "Mayotte") d'intensité 4 sur l'échelle de Saffir Simpson, le Groupe a pu mettre en place une méthodologie de gestion de crise.</p>

NB : 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. Enfin, 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.

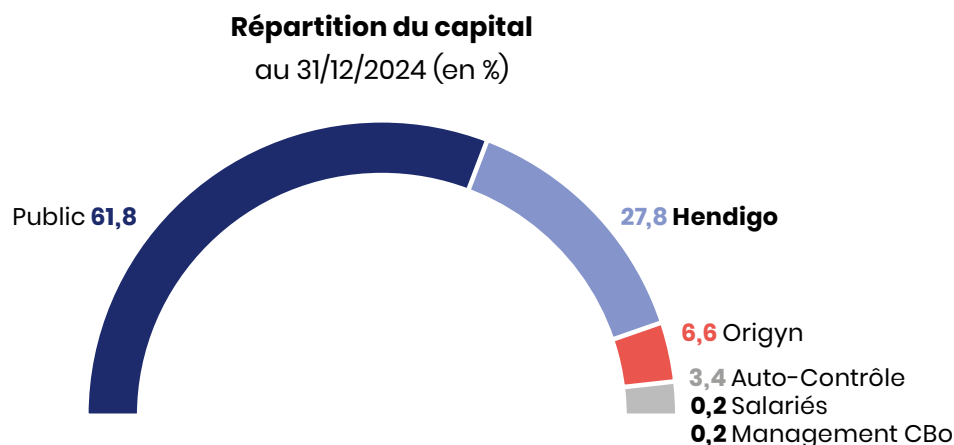
Changement climatique	Niveau de criticité : Modéré Risque suivi
<p>Description du risque :</p> <p>Le secteur immobilier et du BTP étant responsable d'environ 25 % des émissions en France, il est directement concerné par les exigences de réduction des émissions et les réglementations</p> <p>Il fait face à des exigences croissantes en matière de conception bas carbone, venant de la réglementation, des clients et des Parties Prenantes.</p> <p>Le changement climatique provoque une aggravation des phénomènes climatiques (sécheresses, canicules, tempêtes, cyclones, inondations, hausse du niveau de la mer, etc.) qui affectent les constructions et les habitants.</p> <p>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.</p> <p>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 énergivores, etc.</p>	<p>Gestion du risque :</p> <p>Pour rappel, les actifs du Groupe sont relativement jeunes (8,5 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. Le Groupe applique les normes en vigueur lors des développements des projets immobiliers, tant en phase chantier qu'en phase exploitation. Les différentes technologies employées par le Groupe sont détaillées dans le rapport extra-financier.</p> <p>Enfin pour participer à son échelle à la lutte nécessaire contre le réchauffement climatique et ses conséquences néfastes pour la planète (augmentation de l'intensité des phénomènes extrêmes et élévation 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 pour améliorer la maîtrise de son impact carbone direct et indirect.</p> <p>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.</p> <p>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. L'objectif est qu'elles fonctionnent à 100% avec des sources d'énergies renouvelables, en l'occurrence des granulés de bois ou de l'huile végétale estérifiée. Cela est effectif depuis fin 2023 pour Bois Rouge et le Port et 2024 pour le Gol. Albioma et EDF accompagnent ainsi l'ambition que s'est fixée le territoire de parvenir à 100% d'énergies renouvelables d'ici 2030.</p>

1.5. CAPITAL, ACTIONNARIAT, POLITIQUE DE DIVIDENDE

1.5.1. Information sur le capital

Au 31 décembre 2024, le capital social s'élève à 48 242 560 €. Il est divisé en 36 547 394 actions de 1,32 € de nominal, toutes de même catégorie et entièrement libérées. À la date d'élaboration du présent rapport, il n'existe pas de titres pouvant donner accès à terme au capital de la société.

1.5.2. Répartition du capital



La Société Hendigo détient 10 163 920 actions CBo Territoria, soit 27,8% des titres et des droits de vote du Groupe.

La Société HENDIGO est une holding belge détenue à 100% par le groupe belge Tolefi SA ayant son siège social à Uccle (1180 Bruxelles) et représentée par son administrateur-délégué, Monsieur Serge Robert Goblet, domicilié à 1640 Rhode-Saint-Genèse, avenue du Golf 48. Tolefi SA est une holding familiale active dans plusieurs domaines dont la distribution d'énergie et de système de chauffage à combustible, l'im-

mobilier en étant à la fois Promoteur et Foncière, et des participations financières (dont CBo Territoria). Groupe à la fibre entrepreneuriale marquée, Tolefi investit régulièrement dans de nouveaux domaines d'activité et des entreprises partageant ses valeurs et sa vision de long terme. A travers cette démarche de diversification ciblée, le groupe a pris des participations dans différentes entreprises alignées sur la politique RSE, dans des secteurs d'avenir, et offrant un fort potentiel de croissance.

1.5.3. Franchissements de seuils

Les franchissements de seuils légaux antérieurs au 1^{er} janvier 2024 sont référencés sur le site de l'Autorité des Marchés Financiers.

Il n'y a pas eu de déclaration de franchissement de seuil communiquée, en application des dispositions de l'article L. 233-7 du Code de commerce, au titre de l'exercice clos le 31 décembre 2024 et depuis la clôture de l'exercice.

1.5.4. Auto-détention

L'Assemblée générale du 2 mai 2024 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 2024.

Le bilan des opérations de rachat et vente d’actions, sur la période du 1^{er} janvier 2024 au 31 décembre 2024 est le suivant :

Situation au 31/12/2024	
Pourcentage du capital auto-détenu de manière directe ou indirecte	3,4%
Nb d'actions annulées au cours des 24 derniers mois	0
Nb de titres auto-détenus	1 244 050
Valeur comptable du portefeuille au 31/12/2024 (en K€)	4 369
Valeur de marché du portefeuille au 31/12/2024* (en K€)	4 441

* sur la base du cours de clôture du 31/12/2024, soit 3,57€.

Flux bruts cumulés au 31/12/2024	Achats	Ventes	Transferts
Nb de titres	762 074	144 640	110 000
Cours moyen de la transaction (en €)	3,57	3,62	3,29
Montants en K€	2 721	523	362

La société CBo Territoria SA détient 1 244 050 titres au 31 décembre 2024 pour une valeur de 4 369 K€.

Il est précisé qu’au cours de l’exercice 2024, CBo Territoria SA a acheté 762 074 titres à un cours moyen de 3,57 € et a cédé 144 640 titres à un cours moyen de 3,62 €, sans frais de négociation. Au cours de l’exercice, 110 000 actions ont été transférées aux bénéficiaires du plan d’attribution gratuite d’actions d’avril 2022, l’attribution étant devenue définitive compte tenu du respect des conditions de performance (cf §1.5.5. ci-après).

89% des actions auto-détenues, soit 3,0% du capital, ont pour objectif le financement d’opérations de croissance externe.

8% des actions auto-détenues sont destinées à l’actionnariat salarié (plans d’AGA 2023 et 2024). Le reste correspond aux actions détenues dans le cadre du contrat de liquidité.

1.5.5. Actionnariat des salariés

Les salariés du Groupe détiennent 0,2% des actions de la Société.

Attribution d’options de souscription et/ou d’achat d’actions

L’Assemblée générale du 2 mai 2024 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 2 mai 2024). Il n’y a pas de plan de stock-options en cours au 31 décembre 2024.

Attribution gratuite d’actions

L’Assemblée générale du 2 mai 2024 a autorisé le Conseil d’administration à consentir aux membres du personnel et aux mandataires sociaux l’attribution 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 2 mai 2024).

Cette autorisation a été mise en œuvre en 2024. Le Conseil d’administration a décidé, lors de sa séance du 5 décembre 2024, de réaliser pour une valorisation de 3,55€ par action au jour de l’attribution une attribution portant sur 7 500 actions à 1 salarié.

Ce plan est soumis à des conditions de performance avant l’attribution définitive prévue le 5 décembre 2027. A compter de l’attribution définitive, les actions attribuées gratuitement seront soumises à une période de conservation fixée à un an, expirant le 4 décembre 2028. En 2024, la charge comptabilisée est de 0,1 K€ sur les 26,6 K€ totaux.

Autres plans 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 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 11 septembre 2023, de réaliser pour une valorisation de 3,51€ par action au jour de l’attribution, une attribution portant sur 74 500 actions à 17 salariés et une attribution portant sur 17 045 actions au profit du Président Directeur Général. Ces 2 plans sont soumis à des conditions de performance avant l’attribution définitive prévue le 11 septembre 2026. A compter de l’attribution définitive, les actions attribuées gratuitement seront soumises à une période de conservation fixée à un an, expirant le 10 septembre 2027. En 2024, la charge comptabilisée est de 107,3 K€ sur les 321,3 K€ totaux.

Plan terminé au cours de l'exercice :

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 dirigeants, pour une valorisation de 3,83€ par action au jour de l'attribution.

Le plan est soumis à des conditions de performance. Ces dernières ayant été respectées, l'attribution est devenue définitive le 14 avril 2024. Les actions attribuées gratuitement sont soumises à une période de conservation fixée à un an, expirant le 13 avril 2025. La charge comptabilisée en 2024 est de 60,5 K€ sur les 421,3 K€ totaux.

1.5.6. 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	
2021	8,8 M€ Soit 0,24 € par action ⁽¹⁾	-	-
2022	8,8 M€ Soit 0,24€ par action ⁽²⁾	-	-
2023	8,8 M€ Soit 0,24€ par action ⁽³⁾	-	-

(1) (2) (3) Sur la base de 36 537 394 actions.

1.5.7. Cours de bourse

La capitalisation boursière de la Société, sur la base du cours de l'action de CBo Territoria au 31 décembre 2024, soit 3,57 €, ressort à 130 M€.



Code ISIN :
FR0010193979

Code mnémotechnique :
CBOT

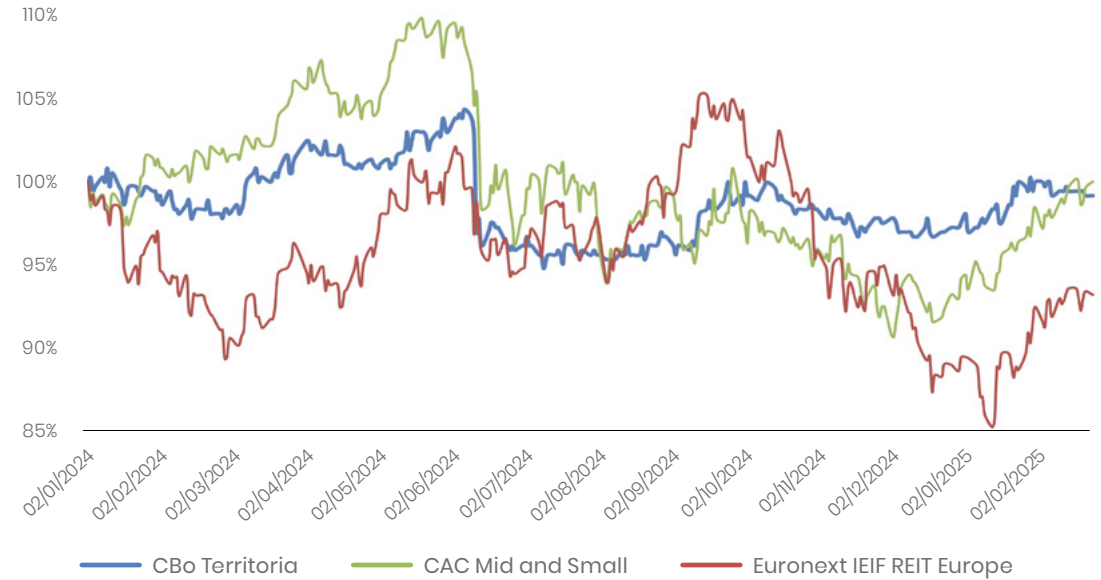
Place de cotation :
Euronext Paris

Marché :
Euronext Paris
Compartment C

Secteur d'activité :
Participation et
Promotion immobilière

Capital social :
48 242 560 €

Nombre de titres :
36 547 394



Année	Ouverture	Plus haut	Plus bas	Dernier	Nombre de titres échangés
2024	3,70 €	3,83 €	3,46 €	3,57 €	3 909 684
2023	3,57 €	3,93 €	3,48 €	3,66 €	4 051 865
2022	3,68 €	3,92 €	3,40 €	3,61 €	4 753 222
2021	3,62 €	3,89 €	3,49 €	3,66 €	6 458 181
2020	3,83 €	3,95 €	2,95 €	3,65 €	5 857 269

1.6. AUTRES INFORMATIONS

1.6.1. Périmètre de consolidation - Liste des filiales et participations

En 2024 les sociétés suivantes ont été liquidées : SCI Vierge du Cap, SCI Ponant, SCI Neptune, SAS Nouvel Horizon et SCI Black Pearl. Les actions de la SAS Terres Créoles ont été cédées. Les parts sociales de la SCCV Héraclès ont été rachetées, notre participation passant de 51% à 100%.

Le périmètre de consolidation au 31 décembre 2024 intègre les sociétés suivantes :

Sociétés	SIREN	Méthode de consolidation	% d'intérêt 12/2024	% d'intérêt 12/2023
SA CBo Territoria	452 038 805	Société mère		
Sociétés intégrées globalement				
SAS CBo Gestion Immobilière	478 865 447	IG	100%	100%
SAS CBo Développement	524 758 885	IG	100%	100%
SAS CBo Property	479 422 008	IG	100%	100%
SCI Ateliers les Figueurs	452 453 772	IG	100%	100%
SCI Cour de La Mare	450 214 820	IG	100%	100%
SCI Cour Savanna	479 408 759	IG	100%	100%
SAS SRET	339 894 529	IG	100%	100%
SNC Lotissement du Golf	488 858 663	IG	100%	100%
SCI Lardy	492 772 462	IG	100%	100%
SCI Le Tamarinier	492 709 522	IG	100%	100%
SCI Le Tarmac	492 687 199	IG	100%	100%
SCI Alambic	509 478 236	IG	100%	100%
SCI Boréales	492 677 208	IG	100%	100%
SAS CBo Expansion	519 579 312	IG	100%	100%
SAS Lizine	822 414 157	IG	100%	100%
SCI Leu Boutik	514 949 528	IG	100%	100%
SCI Leu Clair	514 819 085	IG	100%	100%
SCI Roquefeuil	514 194 174	IG	100%	100%
SCI Désiré Mahy	523 680 080	IG	100%	100%
SCI Savanna Boutik	840 690 879	IG	100%	100%
SCI Le Verger	485 003 099	IG	100%	100%
SCCV Heracles	822 624 938	IG	100%	51%
SCCV Jardins d'Ugo	750 913 451	IG	100%	100%
SCI A.I.	450 878 764	IG	100%	100%
SARL Mahoré	814 645 776	IG	100%	100%
SAS Réunion Maintenance Travaux	813 482 049	IG	100%	100%
SNC Hermione	502 186 901	IG	100%	100%
SCI Montesourire	841 648 348	IG	100%	100%
SCI Joker	840 701 445	IG	100%	100%
SCI Avenir	840 721 500	IG	100%	100%
SCI Equinoxe	840 721 443	IG	100%	100%
SCI Relais	840 697 478	IG	100%	100%
SCI Solstice	840 699 391	IG	100%	100%

Sociétés	SIREN	Méthode de consolidation	% d'intérêt 12/2024	% d'intérêt 12/2023
SAS CBo Mayotte	880 572 250	IG	100%	100%
SCI Mura	898 422 936	IG	100%	100%
SCI Nyora	903 086 239	IG	100%	100%
SCI Mulima	903 047 207	IG	100%	100%
SCI Mumanga	888 910 486	IG	100%	100%
SCI Marashi	888 910 478	IG	100%	100%
SCI Kiwano	888 910 445	IG	100%	100%
SNC Amarante	882 549 736	IG	100%	100%
SNC Pitaya	882 550 015	IG	100%	100%
SCI Jumba	903 045 672	IG	100%	100%
SCI Kofia	898 422 589	IG	100%	100%
SCI Lemur	898 421 557	IG	100%	100%
SCI Zevi	912 765 492	IG	100%	100%
SCI Vacoa	912 765 567	IG	100%	100%
SCCV Zamba	918 179 987	IG	100%	100%
SCCV Aloé	915 170 567	IG	100%	100%
SCCV Macra	915 368 468	IG	100%	100%
SCCV Garden	915 170 575	IG	100%	100%

Sociétés mises en équivalence

Co-Entreprises

SCI Kerveguen	498 793 298	SME	50%	50%
SCI Grand Sud Sauvage développement	820 529 394	SME	50%	50%
SCI Foncière Katsura	841 648 405	SME	50%	50%
SAS Beauséjour Complexe Sportif	821 975 323	SME	60%	60%
SAS Jardin d'Eden	353 869 696	SME	60%	60%
SAS Bassin Bleu Country Club	479 519 266	SME	60%	60%

Influence notable

SNC Mapou	321 327 280	SME	34%	34%
-----------	-------------	-----	-----	-----

1.6.2. Comptes sociaux 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 2014-03 relatif au plan comptable général homologué par arrêté du 5 juin 2014 et mis à jour de l'ensemble des règlements l'ayant modifié par la suite.

Aucun changement de méthode comptable ou de présentation des comptes annuels n'est intervenu en 2024.

Résultats financiers 2024

Bilan CBo Territoria SA - Chiffres clés En M€	31/12/2024	31/12/2023
Total Bilan	257,4	355,0
Actif immobilisé net	124,7	151,0
Stocks et en-cours nets	35,9	80,0
Trésorerie Active	24,4	29,0
Capital social	48,2	48,2
Capitaux propres	124,0	123,2
Dettes financières	111,0	149,8

Compte de résultat CBo Territoria SA - Chiffres clés En M€	31/12/2024	31/12/2023
Chiffre d'affaires	82,6	47,4
Résultat d'exploitation	10,3	9,6
Résultat financier	1,4	4,2
Résultat courant	11,7	13,8
Résultat exceptionnel	2,2	(1,4)
Impôts sur les sociétés	(4,1)	(1,4)
Résultat net	9,8	11,1

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 2024 s'élève à 9,8 M€ (11,1 M€ en 2023).

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 2024.

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 2024.

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.

1.6.3. Résultat des 5 derniers exercices

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

Nature des indications	2024	2023	2022	2021	2020
I - CAPITAL EN FIN D'EXERCICE					
Capital, en €	48 242 560	48 242 560	48 242 560	48 242 560	48 229 360
Nombre des actions ordinaires existantes	36 547 394	36 547 394	36 547 394	36 547 394	36 537 394
Nombre des actions à dividende prioritaire (sans droit de vote) existantes	-	-	-	-	-
Nombre maximal d'actions futures à créer					
- Par conversion d'obligations	3 910 135	3 840 370	4 701 856	5 446 272	5 454 845
- Par exercice de droits de souscription	-	-	-	-	-
II. OPÉRATIONS ET RÉSULTATS DE L'EXERCICE (en €)					
Chiffre d'affaires hors taxes	82 573 329	47 435 621	47 761 311	52 936 152	64 183 612
Résultat avant impôts, participation des salariés et dotations aux amortissements et provisions	18 246 251	15 938 739	15 664 964	17 505 149	18 919 052
Impôts sur les bénéfices	4 067 742	1 364 772	2 390 574	2 389 726	3 577 492
Participation des salariés due au titre de l'exercice	-	-	-	-	-
Résultat après impôts, participation des salariés et dotations aux amortissements et provisions	9 809 468	11 093 332	11 381 580	9 361 030	7 249 985
Résultat distribué ⁽ⁱ⁾	8 771 375	8 771 375	8 771 375	8 771 375	8 403 601
III. RÉSULTATS PAR ACTION (en €)					
Résultat après impôts, participation des salariés mais avant dotations aux amortissements et provisions	0,50	0,44	0,43	0,48	0,52
Résultat après impôts, participation des salariés et dotations aux amortissements et provisions	0,27	0,30	0,31	0,26	0,20
Dividende attribué à chaque action ⁽ⁱ⁾	0,24	0,24	0,24	0,24	0,23
IV. PERSONNEL					
Effectif moyen des salariés employés pendant l'exercice	26	26	31	31	32
Montant des salaires et sommes versées au titre des avantages sociaux de l'exercice (sécurité sociale, oeuvres sociales...), en €	2 833 202	3 606 382	4 022 806	3 589 290	3 543 990

(i) Soit 0,24 € / action au titre de l'exercice 2024 suivant proposition du Conseil d'administration du 05/03/2025.

En cas de variation du nombre d'actions ouvrant droit à dividende par rapport aux 36 547 394 actions composant le capital au 31 décembre 2024, le montant global du dividende sera ajusté en conséquence.

1.6.4. Informations relatives aux délais de paiement des fournisseurs et des clients

Conformément aux dispositions des articles L. 441-6-1 et D. 441-4 du Code de commerce, nous vous rendons compte des conditions de règlement et délais de paiement en vigueur au 31 décembre 2024.

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						
Nombres de factures concernées	252	75	5	4	41	125
Montant total des factures concernées HT	1 412	90	4	0	537	630
Pourcentage du montant total des achats HT de l'exercice	6,37%	0,40%	0,02%	0,00%	2,42%	2,84%
(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					

Il est à noter que les factures présentant un retard de 91 jours et plus (537 K€) sont en totalité émises par des filiales contrôlées par CBo Territoria SA.

En K€	Article D. 441 I. - 1° 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						
Nombres de factures concernées	200	0	79	2	254	335
Montant total des factures concernées HT	2 433	3	188	2	998	1190
Pourcentage du chiffre d'affaires HT de l'exercice	2,95%	0,00%	0,23%	0,00%	1,21%	1,44%
(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					

*Dont créances intra-groupes pour 4 K€.

RAPPORT FINANCIER ANNUEL 2024

GOVERNEMENT D'ENTREPRISE

SOMMAIRE

2

2.1. CADRE DU RAPPORT ET CODE DE RÉFÉRENCE	44
2.2. COMPOSITION DU CONSEIL D'ADMINISTRATION AU 5 MARS 2025	45
2.2.1. Mandats et fonctions exercés par les administrateurs	51
2.2.2. 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)	54
2.2.3. Procédure d'évaluation des conventions courantes conclues à des conditions normales	54
2.2.4. Équité et respect de l'équilibre Hommes/Femmes à chaque niveau hiérarchique de l'entreprise	54
2.3. FONCTIONNEMENT DU CONSEIL D'ADMINISTRATION	54
2.3.1. Principes de fonctionnement	54
2.3.2. Missions	55
2.3.3. Attributions du Président du Conseil d'administration	55
2.3.4. Conditions de préparation des travaux du Conseil	55
2.3.5. Convocation des réunions du Conseil	55
2.3.6. Tenue des réunions du Conseil	55
2.3.7. Prévention et gestion des conflits d'intérêts	56
2.3.8. Examen des votes négatifs en vue de l'Assemblée générale suivante	57
2.3.9. Comités spécialisés du Conseil d'administration	57
2.3.10. Pouvoirs du Directeur Général	60
2.4. CONTRÔLE INTERNE ET GESTION DES RISQUES	60
2.4.1. Objectifs et organisation	60
2.4.2. Processus concourant à l'élaboration de l'information comptable et financière	61
2.4.3. Procédures de contrôle au niveau opérationnel	62
2.4.4. Gouvernance de la gestion des risques	62
2.5. INFORMATIONS SUR LES DIRIGEANTS	63
2.5.1. Modalités d'exercice de la Direction Générale	63
2.5.2. Rémunération des dirigeants et mandataires sociaux	63
2.5.3. Informations visées au I de l'article L.22-10-9 du Code de commerce pour chaque mandataire social de la société (9 ^{ème} résolution de l'Assemblée générale du 30 avril 2025)	66
2.5.4. 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 de l'exercice écoulé aux dirigeants mandataires sociaux	70
2.6. DÉLÉGATIONS EN MATIÈRE D'AUGMENTATION DE CAPITAL	72
2.7. MODALITÉS PARTICULIÈRES DE PARTICIPATION DES ACTIONNAIRES À L'ASSEMBLÉE GÉNÉRALE	73
2.8. ÉLÉMENTS SUSCEPTIBLES D'AVOIR UNE INCIDENCE EN PÉRIODE D'OFFRE PUBLIQUE	73

2.1. CADRE DU RAPPORT ET CODE DE RÉFÉRENCE

Le présent rapport, conformément aux dispositions de l'article L. 225-37 du Code de commerce, a été rédigé sous la responsabilité du Conseil d'administration, sur la base d'informations fournies par la Direction générale, issues de travaux menés par un groupe de travail qui réunit des représentants de la Direction financière, du secrétaire du Conseil d'administration et du service des Ressources Humaines de la société. Il a été soumis préalablement à l'examen du Comité des Nominations, Rémunérations et de la Gouvernance et à l'approbation du Conseil d'administration lors de sa séance du 5 mars 2025 et transmis aux commissaires aux comptes.

En matière de code de gouvernement d'entreprise, notre société se réfère au code Middledenext de septembre 2016, mis à jour en septembre 2021, disponible sur le site de Middledenext (www.middledenext.com), ci-après le « Code de référence ». Le Conseil d'administration déclare avoir notamment pris connaissance dans sa séance du 5 mars 2025, 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 Middledenext.

Recommandations du code Middledenext écartées

Il est précisé que les Conseils d'administration du 13 janvier 2022, 20 mars 2023 et 6 mars 2024 n'ont 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. Le Conseil d'administration du 5 mars 2025 a confirmé la reconduite de ce process.

Le code Middledenext recommande la présence physique des administrateurs aux réunions du Conseil d'administration. CBo Territoria ayant son siège social à La Réunion, à 9 400 kms de la métropole et la moitié des administrateurs résidant en métropole, par souci de sobriété énergétique, la présence physique est privilégiée au Conseil arrêtant les comptes annuels ainsi qu'au séminaire stratégique.

2.2. COMPOSITION DU CONSEIL D'ADMINISTRATION AU 5 MARS 2025



**Géraldine
Neyret Gleizes**

Président Directeur
Général et
Administratrice



Mathieu Descout

Représentant
permanent d'HENDIGO



Jérôme Goblet

Administrateur



Guillemette Guilbaud

Représentante
permanente de TOLEFI



Jocelyne Ative

Administratrice
indépendante



Guy Dupont

Administrateur
indépendant



Jérôme Isautier

Administrateur
indépendant



**Joséphine
Lelong Chaussier**

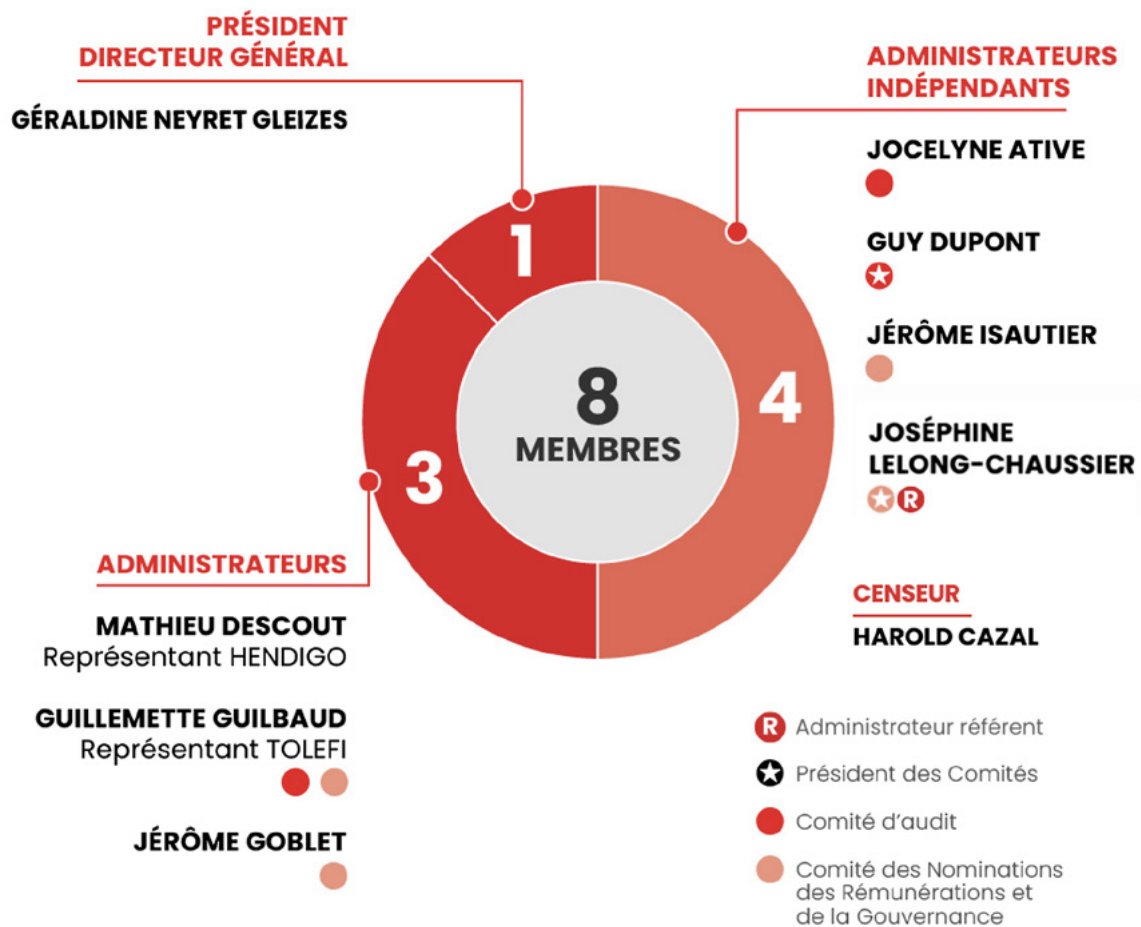
Administratrice
indépendante
Administratrice référente



Harold Cazal

Censeur

Composition du Conseil d'administration
au 15 mars 2025



Le Conseil d'administration en quelques chiffres



L'équilibre dans la représentation en son sein des hommes et des femmes et dans la diversité des compétences est privilégié par le Conseil d'administration. Tous les membres du Conseil doivent avoir une expérience approfondie et diversifiée du monde de l'entreprise et des marchés internationaux. Ils doivent consacrer à leurs fonctions le temps et l'attention nécessaires. Ils doivent agir en toutes circonstances dans l'intérêt social du Groupe.

Le Conseil d'administration se composait au 5 mars 2025 de huit administrateurs et un censeur, de différents profils et qui lui apportent des expériences complémentaires :

Nom prénom, titre ou fonction	Age à la date du 5/03/25	Indépendance	Première nomination	Echéance du mandat	Comité d'Audit	Comité des Nominations, Rémunérations et de la Gouvernance	Taux d'assiduité en Conseil	Expérience et expertise apportées
Mme Géraldine Neyret Gleizes Président Directeur Général et Administratrice	42 ans	Non	07/06/2023	AG 2027	Non	Non	100%	Expertise immobilière, opérationnelle et managériale
Mme Jocelyne Ative Administratrice	59 ans	Oui	09/06/2021	AG 2028	Oui	Non	50%	Expertise financière, RSE
M. Guy Dupont Administrateur	80 ans	Oui	04/06/2004	AG 2025	Président	Non	100%	Expertise fiscalité Outre-mer, société cotée, Mayotte
M. Jérôme Goblet Administrateur	36 ans	Non	05/06/2013	AG 2027	Non	Oui	100%	Expertise immobilière, internationale, fonctions dirigeantes
Société HENDIGO Administratrice Représentée par M. Mathieu Descout	43 ans	Non	04/06/2014	AG 2028	Non	Non	100%	Expertise Immobilière, Internationale, RSE
M. Jérôme Isautier Administrateur	58 ans	Oui	12/06/2009	AG 2028	Non	Oui	100%	Expertise immobilière, internationale, fonctions dirigeantes
Société TOLEFI Administratrice Représentée par Mme Guillemette Guilbaud	60 ans	Non	08/06/2022	AG 2026	Oui	Oui	100%	Expertise financière et comptabilité, fiscalité Outre-mer
Mme Joséphine Lelong-Chaussier Administratrice référente	42 ans	Oui	08/06/2022	AG 2026	Non	Présidente	75%	Expertise en gouvernance, juridique, stratégie et M&A, RSE
M. Harold CAZAL Censeur	67 ans	Oui	Cooptation : 15/09/2017 Ratification : AG 06/06/2018	AG 2027	Non	Non	50%	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 :

Nom de la personne concernée	Nature du changement	Date d'effet	Diversification dans la composition du Conseil
M. Eric Wuillai	Démission de ses mandats de Président du Conseil d'administration et d'administrateur	02/05/2024	
Mme Géraldine Neyret Gleizes	Nomination en qualité de Président du Conseil d'administration (cumul des fonctions de Président du Conseil et de Directeur Général)	02/05/2024	Expertise immobilière et internationale
Mme Jocelyne Ative	Renouvellement en qualité d'administratrice	02/05/2024	Expertise financière, RSE
M. Jérôme Isautier	Renouvellement en qualité d'administrateur	02/05/2024	Expertise immobilière, internationale, fonctions dirigeantes
HENDIGO représentée par M. Mathieu Descout	Renouvellement en qualité d'administrateur	02/05/2024	Expertise immobilière, internationale et RSE

Les membres du Conseil d'administration sont pour la plupart des dirigeants d'entreprise exerçant dans différents secteurs d'activités (immobilier, commerce, finance, services...).

Conformément au Code Middledenext, 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, Mme Géraldine Neyret Gleizes, Président du Conseil d'administration et Directeur Général de la société, M. Jérôme Goblet, actionnaire de référence via la société Hendigo, représentée par M. Mathieu Descout et la société Tolefi, représentée par Mme Guillemette Guilbaud ne sont pas considérés comme indépendants.

Les administrateurs indépendants au 31 décembre 2024 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 Middlednext :

Critères d'indépendance	Jocelyne Ative	Guy Dupont	Jérôme Goblet	Hendigo	Jérôme Isautier	Joséphine Lelong-Chaussier	Géraldine Neyret Gleizes	Tolefi
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	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	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 vient à échéance lors de l'Assemblée générale à tenir en 2025 appelée à statuer sur les comptes de l'exercice écoulé, deux mandats viennent à échéance lors de l'Assemblée générale à tenir en 2026 appelée à statuer sur les comptes de l'exercice écoulé, trois mandats (deux mandats d'administrateur et un de censeur) viennent à échéance lors de l'Assemblée générale à tenir en 2027 appelée à statuer sur les comptes de l'exercice écoulé et trois mandats viennent à échéance lors de l'Assemblée générale à tenir en 2028 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.

En effet, au 31 décembre 2024, le Conseil comptait 4 femmes (50%) parmi ses huit membres (en ce non compris Monsieur Harold CAZAL, censeur), tous des professionnels expérimentés et reconnus 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 a estimé qu'il n'était pas nécessaire de réexaminer les compétences des administrateurs lors de sa séance du 21 février 2025, car la composition du Conseil est restée inchangée par rapport à 2024. Lors du dernier examen des compétences, réalisé par le Comité NRG le 29 février 2024, il avait été constaté que toutes les thématiques abordées dans la grille de compétences étaient couvertes par les membres du Conseil d'administration. Les compétences fortes identifiées étaient les suivantes :

- Immobilier/hôtellerie, construction, urbanisme
- RSE
- Finance et comptabilité
- Expérience ou développement à l'international

- Stratégie et M&A
- Gouvernance, rémunération et juridique
- Expérience sociétés cotées / fonctions dirigeantes

Le Président du Conseil d'administration considère donc 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 un bon taux d'administrateurs indépendants à 50 % (au 31 décembre 2024).

Le Conseil d'administration du 5 décembre 2024 a arrêté la politique de diversité et les objectifs en matière de diversité suivants :

Thèmes	Cible	Situation au 31 décembre 2024
Indépendance du conseil	Minimum de 25% (Recommandation Middlednext : au moins 2)	50%
Parité au sein du conseil	Minimum de 40% ou écart de 2 selon le calcul du Code du commerce	50% de femmes
Internationalisation du conseil	Minimum de 1 membre mesurant le nombre d'administrateurs possédant une nationalité autre que française	1
Lieu de résidence des administrateurs	Minimum de 50% résidant à La Réunion	Condition satisfaite
Âge moyen des administrateurs	Maximum de 60 ans	52 ans*
Compétences et expériences	Variété de compétences et expériences reflétant les métiers du Groupe	Condition satisfaite

*Administrateur le plus jeune 36 ans et le plus âgé 80 ans

Compte tenu de l'ensemble de ces éléments, le Conseil d'administration a considéré que sa composition restait pleinement satisfaisante en 2024 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 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, l'Assemblée générale du 8 juin 2023 a renouvelé le mandat pour une durée de quatre ans, venant à expiration à l'issue de la réunion de l'Assemblée générale tenue dans l'année 2027 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.

Le Directeur Général est assisté par un comité de direction composé fin 2024 de :

- une secrétaire générale ;
- un directeur du développement ;
- un directeur de l'aménagement et de la promotion logement ;

- un directeur du patrimoine ;
- une directrice commerciale, communication & marketing ;
- une directrice administrative et financière.

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).

2.2.1. Mandats et fonctions exercés par les administrateurs

Au jour de l'établissement du présent rapport, le Conseil d'administration est composé de huit administrateurs et d'un censeur.

A la connaissance de la société, les mandats et fonctions détenus par les administrateurs de CBo Territoria SA au cours de l'exercice 2024 sont les suivants :

Géraldine Neyret Gleizes (Président Directeur Général)

Premier mandat : nommée en qualité d'administrateur par l'Assemblée générale du 7 juin 2023 et par le Conseil d'administration du 8 juin 2023 en qualité de Directeur Général, nommée Présidente du Conseil d'administration (cumul des fonctions de Président du Conseil et de Directeur Général) par le Conseil du 2 mai 2024

Date d'échéance du mandat : Assemblée générale à tenir en 2027, appelée à statuer sur les comptes de l'exercice écoulé

Président Directeur GénéralCBo Territoria SA (société cotée sur Euronext Paris, France), elle-même représentante de 58 filiales (SAS SCI SCCV)

Jocelyne Ative (Administratrice indépendante)

Premier mandat : Assemblée générale du 9 juin 2021

Date d'échéance du mandat : Assemblée générale à tenir en 2028, appelée à statuer sur les comptes de l'exercice écoulé

Membre du Comité d'Audit de CBo Territoria SA

Présidente Directrice GénéraleHDM Audit

AdministratriceHDM Développement

Directrice GénéraleHDM SAS

GéranteHDM Réunion Audit
SARL Zirondelle

Ces sociétés domiciliées en France n'appartiennent pas au groupe CBo Territoria.

Guy Dupont (Administrateur indépendant)

Premier mandat : Assemblée générale 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 de CBo Territoria SA

PrésidentSCI Orion

AdministrateurAFD-COM
Groupe Caillé SA
Sapmer SA
ART SA
GVS SAS

Ces sociétés domiciliées en France n'appartiennent pas au groupe CBo Territoria.

Jérôme Goblet (Administrateur)

Premier mandat : Assemblée générale du 5 juin 2013

Date d'échéance du mandat : Assemblée générale à tenir en 2027, appelée à statuer sur les comptes de l'exercice écoulé

Membre du Comité des Nominations, des Rémunérations et de la Gouvernance de CBo Territoria SA

PrésidentTolefi Promotions SAS (France)
Tolefi Promotions Participations SAS (France)
Oppidum Patrimonial (France)

Directeur GénéralTolefi France SA (France)
Tolefi Ar Mor (France)

GérantCartesiana SPRL (Belgique)

AdministrateurTolefi France SA (France)

Ces sociétés n'appartiennent pas au groupe CBo Territoria.

HENDIGO (Administratrice)
Représentée par M. Mathieu Descout (Conseil d'administration du 20 novembre 2023)

Premier mandat : Assemblée générale du 4 juin 2014

Date d'échéance du mandat : Assemblée générale à tenir en 2028, appelée à statuer sur les comptes de l'exercice écoulé

Mandat et fonctions d'Hendigo Néant

Mandats et fonctions du représentant permanent :

Directeur Général et associé EMETAM

Cette société domiciliée en France n'appartient pas au groupe CBo Territoria.

Jérôme Isautier (Administrateur indépendant)

Premier mandat : Assemblée générale du 12 juin 2009

Date d'échéance du mandat : Assemblée générale à tenir en 2028, appelée à statuer sur les comptes de l'exercice écoulé

Membre du Comité des Nominations, des Rémunérations et de la Gouvernance de CBo Territoria SA

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
Rhums Réunion GIE

Ces sociétés domiciliées en France n'appartiennent pas au groupe CBo Territoria.

Joséphine Lelong-Chaussier (Administratrice indépendante et Administratrice référente)

Premier mandat : Assemblée générale 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 de CBo Territoria SA

Chief Legal Officer Groupe Klépierre (société cotée sur Euronext Paris)

Administratrice Lycée Louis Pasteur - Neuilly-sur-Seine

Ces sociétés domiciliées en France n'appartiennent pas au groupe CBo Territoria.

TOLEFI SAS (Administratrice)
Représentée par Mme Guillemette Guilbaud
Premier mandat : Assemblée générale 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 de CBo Territoria SA

Membre du Comité des Nominations, des Rémunérations et de la Gouvernance de CBo Territoria SA

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
	Tolefi Wellington SA
	Hendigo SA
	Green Real Estate SA
	Haras des Isas SA
	Tolefi 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.
Harold Cazal (Censeur)
Premier mandat : Assemblée générale du 6 juin 2018
Date d'échéance du mandat : Assemblée générale à tenir en 2027, appelée à statuer sur les comptes de l'exercice écoulé

Président.....	Terra Nova SAS
	Optic Développement SAS
Vice-Président	CAF Réunion
Directeur Général.....	Run Air SAS
Gérant.....	Société Foncière de la Plaine SARL
	SFP Aménagement SARL
Membre du directoire	Air Austral SAS

Ces sociétés domiciliées en France n'appartiennent pas au groupe CBo Territoria.
Éric Wuillai (Administrateur et Président du Conseil d'administration jusqu'au 2 mai 2024)
Premier mandat : Conseil d'administration du 27 août 2009 (ratification par l'AG du 3 juin 2010)
Date d'échéance du mandat : 2 mai 2024 (démission)

Président du Conseil d'administration.....	SHLMR (à compter du 21/06/2024)
--	---------------------------------

Cette société n'appartient pas au groupe CBo Territoria.

2.2.2. 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)

Néant.

2.2.3. 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 5 mars 2025 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. Aucune convention courante n'a été portée à la connaissance de la Direction financière sur l'exercice 2024.

2.2.4. Équité et respect de l'équilibre Hommes/Femmes à chaque niveau hiérarchique de l'entreprise

Le Conseil d'administration du 5 décembre 2024 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.

2.3. FONCTIONNEMENT DU CONSEIL D'ADMINISTRATION

2.3.1. Principes de fonctionnement

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, du 13 janvier 2022 et du 5 décembre 2024 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.

2.3.2. Missions

Le Conseil d'administration détermine et revoit régulièrement, sur proposition du Président 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 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 annuellement le budget et se réunit tous les ans en séminaire stratégique. 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.

2.3.3. Attributions du Président 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.

2.3.4. 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.

2.3.5. 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.

2.3.6. 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 (réunionnaires si le Conseil se tient à La Réunion et métropolitains si le Conseil se tient à Paris) et l'utilisation d'un moyen de télécommunication pour les autres.

Au cours de l'exercice 2024, 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 par un moyen de télécommunication, avec la possibilité pour les administrateurs résidant à La Réunion, de participer au Conseil au siège social à La Mare, 97438 Sainte-Marie.

Le Conseil s'est réuni 4 fois en 2024 :

- le 6 mars 2024 ;
- le 2 mai 2024 ;
- le 10 septembre 2024 ;
- le 5 décembre 2024.

Les réunions se font en présence du Président Directeur Général, hormis les décisions relatives à sa rémunération. Le Conseil s'est réuni hors la présence du Président Directeur Général le 6 mars 2024, lors de l'examen de sa rémunération.

Sur cette période, le taux de présence des administrateurs aux réunions du Conseil est de 87% (contre 82% 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 2024. 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 qualité et de l'organisation de la gouvernance de la société, ainsi que la qualité des échanges et débats entre les membres.

Les réunions du Conseil en 2024 ont porté essentiellement sur les points suivants :

- arrêté des comptes sociaux de l'exercice clos le 31 décembre 2023 ;
- arrêté des comptes consolidés de l'exercice clos le 31 décembre 2023 ;
- examen et arrêté des comptes consolidés au 30 juin 2024 ;
- validation du Budget 2024 ;
- politique RSE du groupe CBo Territoria ;
- modalité d'exercice de la direction générale avec proposition de cumul des fonctions de Président du Conseil d'administration et de Directeur Général ;
- désignation de Madame Géraldine Neyret Gleizes, Président du Conseil d'administration, fixation de la durée de son mandat, de ses pouvoirs et de sa rémunération ;
- composition des Comités (suite au renouvellement des mandats d'administrateurs par l'Assemblée générale) ;
- préparation et convocation de l'Assemblée générale annuelle - Adoption des rapports ;
- 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 ;
- examen des votes négatifs lors de la dernière Assemblée générale ;
- examen des Projets immobiliers en cours ;
- mise à jour du règlement intérieur du Conseil d'administration ;
- trésorerie (gestion prévisionnelle à 18 mois).

• 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.

• Consultation écrite

La loi n°2024-537 du 13 juin 2024 visant à accroître le financement des entreprises et l'attractivité de la France comprend certaines mesures modifiant les modalités de prises de décision du Conseil d'administration. Désormais, sous réserve de prévoir que tout membre du conseil peut s'opposer à ce qu'il soit recouru à cette modalité, les statuts peuvent prévoir que les décisions du conseil ou certaines d'entre elles peuvent être prises par consultation écrite, alors qu'auparavant cette faculté était limitée à un nombre restreint de décisions selon leur nature. Afin de bénéficier de ces assouplissements, il sera proposé à l'Assemblée générale appelée à se tenir en 2025, de modifier l'article 21 des statuts.

2.3.7. 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, 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 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 5 mars 2025 a appliqué la procédure décrite ci-dessus et aucun conflit d'intérêts n'a été révélé sur l'exercice 2024.

2.3.8. Examen des votes négatifs en vue de l'Assemblée générale suivante

Le Conseil d'administration du 5 décembre 2024 a analysé les votes négatifs des résolutions de l'Assemblée générale qui s'est tenue le 2 mai 2024.

L'ensemble des résolutions ont moins de 10% de vote contre par rapport au total de voix exprimées. Pour la partie ordinaire, seules 3 résolutions sur les 15 dépassent les 5% de voix contre.

Le Conseil d'administration demeure vigilant quant aux votes négatifs lors des Assemblées Générales mais n'envisage pas de faire une communication particulière sur ce sujet,

2.3.9. Comités spécialisés du Conseil d'administration

Afin de procéder à un examen approfondi des questions spécifiques relevant de la mission du Conseil d'administration, celui-ci 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 recommandations des Comités sont présentées au Conseil dans le cadre des comptes-rendus faits en séance par leurs Présidents respectifs.

Comité d'Audit

• Composition

Conformément aux dispositions du règlement intérieur, le Comité d'Audit est composé d'au moins trois administrateurs désignés par le Conseil d'administration et révocables à tout moment par ce dernier. L'ensemble des membres du Comité d'Audit doivent être choisis parmi les membres du Conseil d'administration de la société à l'exclusion de ceux exerçant des fonctions de direction, dont un membre au moins doit présenter des compétences particulières en matière financière, comptable ou de contrôle légal des comptes et être indépendant, étant précisé que tous les membres possèdent des compétences minimales en matière financière, comptable ou de contrôle légal des comptes.

Membres du Comité	Qualité	Date de première nomination en qualité de Membre	Date d'échéance du mandat
Guy Dupont	Président	12/06/2009	AG 2025
Jocelyne Ative	Membre	10/06/2021	AG 2028
Guillemette Guilbaud, représentant TOLEFI	Membre	08/06/2022	AG 2026

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 Poupert-Lafarge du 22 juillet 2010.

Parmi ces membres, Tolefi, représentée par Mme Guillemette Guilbaud, n'est pas considérée comme indépendant. 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 Ative 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.

La rémunération des administrateurs participant 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 des informations en matière de durabilité, 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 et des informations en matière de durabilité, sans qu'il soit porté atteinte à son indépendance ;
- suivre la réalisation des missions de certification des comptes et de certification des informations en matière de durabilité des commissaires aux comptes et/ou le cas échéant des organismes tiers indépendant ; en tenant compte des constatations et conclusions de la Haute Autorité de l'Audit consécutives aux contrôles réalisés en application des articles L.820-14 et L.820-15 du Code de commerce ;
- émettre auprès du Conseil d'administration une recommandation sur les commissaires aux comptes et/ou le cas échéant des organismes tiers indépendant proposés à la désignation de l'Assemblée générale. Pour la mission de certification des comptes, elle est 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. 821-45 du Code de commerce ;
- assurer le suivi de la réalisation par les commissaires aux comptes et/ou le cas échéant des organismes tiers indépendant des missions de certification des comptes et de certification des informations en matière de durabilité ;
- assurer le suivi de l'indépendance des commissaires aux comptes et/ou le cas échéant des organismes tiers indépendant pour l'exercice des missions de certification des comptes et de certification des informations en matière de durabilité, 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 et des informations en matière de durabilité ;

- 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 mission de certification des informations en matière de durabilité, de la manière dont cette mission a contribué à l'intégrité de l'information financière et de l'information en matière de durabilité 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 et des informations en matière de durabilité. 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 un moyen de télécommunication, permettant leur identification et garantissant leur participation effective. Les décisions pourront le cas échéant, être prises par consultations écrites de leurs membres.

Les administrateurs, non membres, peuvent également assister aux séances du comité.

Les commissaires aux comptes et le cas échéant, le ou les organismes tiers indépendants 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 2024

Le Comité d'Audit s'est réuni trois fois en 2024. Le taux de présence des membres aux réunions du Comité a été de 89 %.

Les principaux travaux du comité ont porté sur :

- ✓ Examen des comptes de l'exercice 2023 ;
- ✓ Projet Rapport Financier Annuel 2023 ;
- ✓ Budget 2024 ;
- ✓ Trésorerie prévisionnelle ;
- ✓ Point sur la dette ;
- ✓ Examen des comptes semestriels 2024 ;
- ✓ Plan d'audit ;
- ✓ Cartographie des risques ;
- ✓ Recommandation relative au CAC en charge de la mission de certification des informations en matière de durabilité (directive CSRD)
- ✓ Documents prévisionnels légaux.

Les commissaires aux comptes ont assisté aux deux réunions au cours desquelles les comptes audités ont été examinés.

Comité des Nominations, des Rémunérations et de la Gouvernance

• Composition

Conformément aux dispositions du règlement intérieur, le Comité des Nominations, des Rémunérations et de la Gouvernance est composé d'au moins trois administrateurs désignés par le Conseil d'administration et révo- cables à tout moment par ce dernier. Le comité ne comporte aucun dirigeant mandataire social exécutif et au moins un de ses membres est indépendant.

Membres du Comité	Qualité	Date de première nomination en qualité de Membre	Date d'échéance du mandat
Joséphine Lelong-Chaussier	Présidente	08/06/2022	AG 2026
Jérôme Goblet	Membre	12/03/2015	AG 2027
Guillemette Guilbaud, représentant TOLEFI	Membre	08/06/2022	AG 2026
Jérôme Isautier	Membre	18/03/2010	AG 2028

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'adminis- tration veille à ce que la Présidence soit confiée à un administrateur indépendant.

La rémunération des administrateurs participant aux travaux des comités est fixée par le Conseil d'admini- stration 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 régle- mentaire et adapter les règles de gouvernance en conséquence ;
- d'examiner et de formuler toute recommandation quant à la politique de diversité du Conseil d'admini- stration ;
- 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 recommanda- tion auprès du Conseil d'administration en prenant en considération notamment les résultats de la dernière évaluation annuelle, les besoins du Conseil en termes de compétences notamment en matière de durabilité et de diversité et d'appartenance souhaité à un comité spécialisé, la disponibilité et l'absence de conflit d'intérêts des candidats ;
- de faire des recommandations concernant la rému- nération, 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, attri- bués 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.

Le Conseil d'administration ou le Président du Conseil d'administration pourront également décider de lui soumettre pour avis toute autre question. De même, le Comité des Nominations, des Rémunérations et de la Gouvernance pourra se saisir de toute question et formuler tous avis.

• 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 parti- cipent à la réunion par un moyen de télécommuni- cation, 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 compé- tences 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 2024

Le Comité s'est réuni trois fois en 2024. Le taux de présence des membres aux réunions du comité a été de 83%.

Les principaux travaux du comité ont porté sur :

- ✓ Say on Pay ex post du Directeur Général au titre de l'exercice 2023 ;
- ✓ Validation de la proposition de Say on Pay ex ante ;
- ✓ Analyse de la composition du Conseil / Compétences des administrateurs / description politique de diversité ;
- ✓ Projet des résolutions soumises au comité NRG ;
- ✓ Revue des principales recommandations du code Middledenext ;
- ✓ Validation du tableau de répartition de la rémunération des administrateurs ;

- ✓ Examen du Rapport sur le Gouvernement d'Entreprise ;
- ✓ Analyse de la composition du Conseil d'administration et de sa présidence ;
- ✓ Revue des conflits d'intérêts, de l'indépendance des administrateurs, des propositions de renouvellement des mandats et nouvelle nomination ;
- ✓ Plan de succession du Président Directeur Général ;
- ✓ Analyse des votes négatifs lors de l'AG du 2/05/2024 ;
- ✓ Auto-évaluation du conseil et des comités ;
- ✓ Recommandations en vue de la mise à jour du règlement intérieur.

2.3.10. Pouvoirs du Directeur Général

Le Directeur Général est investi des pouvoirs les plus étendus pour agir en toute circonstance au nom de la société.

Il exerce ces pouvoirs dans la limite de l'objet social et sous réserve de ceux que la loi attribue expressément aux Assemblées d'actionnaires et au Conseil d'administration. Le Directeur Général représente la société dans ses rapports avec les tiers.

Dans l'ordre interne, les pouvoirs de la direction générale sont limités. Ainsi, le Conseil d'administration doit approuver de façon préalable les opérations suivantes :

- toute opération externe d'acquisition foncière ou d'un actif immobilier d'un montant supérieur à 2 millions d'euros hors droits ;

- toute opération externe de cession d'un actif de la foncière d'un montant supérieur à 2 millions d'euros hors droits. Ne sont pas concernées les cessions en promotion immobilière ;

- les opérations d'investissement patrimoniales d'un montant supérieures à 5 millions d'euros hors droits.

Le Directeur Général est autorisé à consentir des subdélégations de pouvoirs pour une ou plusieurs opérations ou catégories d'opérations déterminées.

Le Conseil d'administration fixe annuellement le montant des cautions, avals et garanties que le Directeur Général peut octroyer sans solliciter l'autorisation spécifique du Conseil.

2.4. CONTRÔLE INTERNE ET GESTION DES RISQUES

2.4.1. Objectifs et organisation

Le contrôle interne couvre l'ensemble des activités du Groupe (autrement dit les sociétés consolidées ainsi que les sociétés mises en équivalence). Il vise à assurer :

- la fiabilité de l'information financière et extra-financière ;
- la conformité à la réglementation et aux lois ;
- l'éthique des affaires ;
- le bon fonctionnement des processus internes du Groupe pour l'atteinte des objectifs fixés par la Direction Générale et le Conseil d'administration.

Il est déployé sous la responsabilité des instances dirigeantes et il est coordonné par la secrétaire générale.

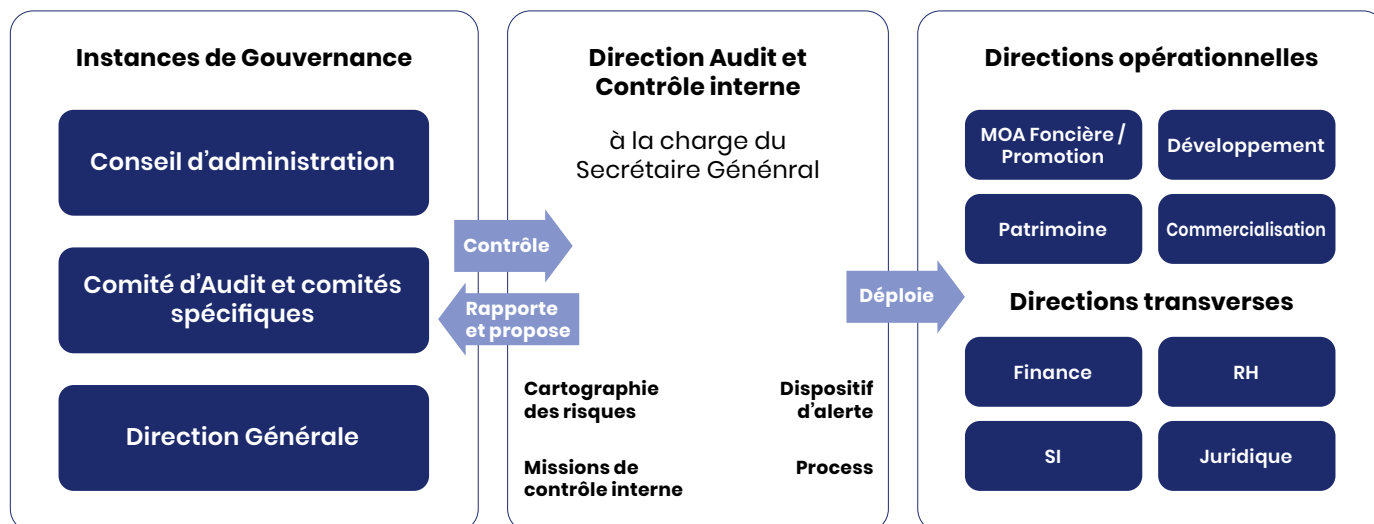
Il s'appuie sur un dispositif de gestion des risques (identification, gestion et maîtrise) qui implique des procédures internes efficaces, clairement définies, partagées avec les équipes, appliquées et des contrôles en place pertinents et réguliers afin de maîtriser les risques majeurs et ainsi sécuriser autant que possible les activités du Groupe dans tous ses aspects (financier, extra-financier, éthique, réputation).

Le recensement et l'évaluation des risques au niveau du groupe CBo Territoria sont effectués à l'aide de la cartographie des risques. Elle est établie par l'Audit et le Contrôle Interne dont le Secrétaire Général est en charge, avec la contribution de l'ensemble des métiers du Groupe.

Plusieurs niveaux de contrôle

De façon générale, la gestion des risques 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.

Environnement réglementaire : IFRS / AMF / Code Middlednext / Règlement intérieur



2.4.2. Processus concourant à l'élaboration de l'information comptable et financière

Élaboration des états financiers

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

- la définition par la Direction Financière d'un calendrier d'arrêt spécifique pour les travaux de clôture et de consolidation, validé par la Direction Générale ;
- la réalisation par la Direction Financière de revues analytiques (par secteur d'activité et par opération) permettant à la Direction Générale de valider les variations des principaux postes du bilan et du compte de résultat en lien également avec les variations de périmètre ;
- la formalisation par la Direction Financière de l'analyse de sujets d'attention de la clôture ; analyse partagée avec les commissaires aux comptes et le Comité d'Audit ;
- la réalisation des travaux de consolidation assurés par un expert-comptable indépendant ;
- la réalisation biannuelle dans le cadre des clôtures comptables par des experts indépendants des évaluations immobilières afin de fiabiliser l'évaluation des Immeubles de Placement, processus sous la responsabilité et la supervision de la Direction Financière ;
- l'audit des comptes sociaux et consolidés par deux cabinets de commissariat aux comptes. A noter que l'information financière semestrielle fait l'objet quant à elle d'une revue limitée par les commissaires aux comptes.

La gestion des activités de Foncière et de Promotion s'appuient chacune sur des logiciels métiers interfacés automatiquement avec le logiciel comptable.

La validation des factures jusqu'à leur mise en paiement suit un processus clairement défini répondant au principe fondamental de séparation des tâches et repose sur une validation des règlements sécurisée. Les rapprochements bancaires et l'ensemble des contrôles comptables usuels sont systématiquement effectués.

Élaboration du budget

Sous l'impulsion de la Direction Générale, le processus budgétaire pour l'année N débute au 3^{ème} trimestre de l'année N-1. Les hypothèses budgétaires sont validées par la Direction Générale. Un budget prévisionnel est établi pour chaque secteur d'activité, les principaux étant la Foncière et la Promotion. L'élaboration du budget est effectuée de manière collaborative entre les Directions opérationnelles, la Direction Financière et la Direction Générale.

Pour la Foncière, des prévisions par actif comprenant les loyers, les travaux et les charges immobilières sont effectuées. Des hypothèses de taux de vacance, d'indexation, 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.

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

Le processus formalisé de contrôle budgétaire intervient deux fois par an (en février/mars et en août/septembre), il est validé par le Conseil d'administration.

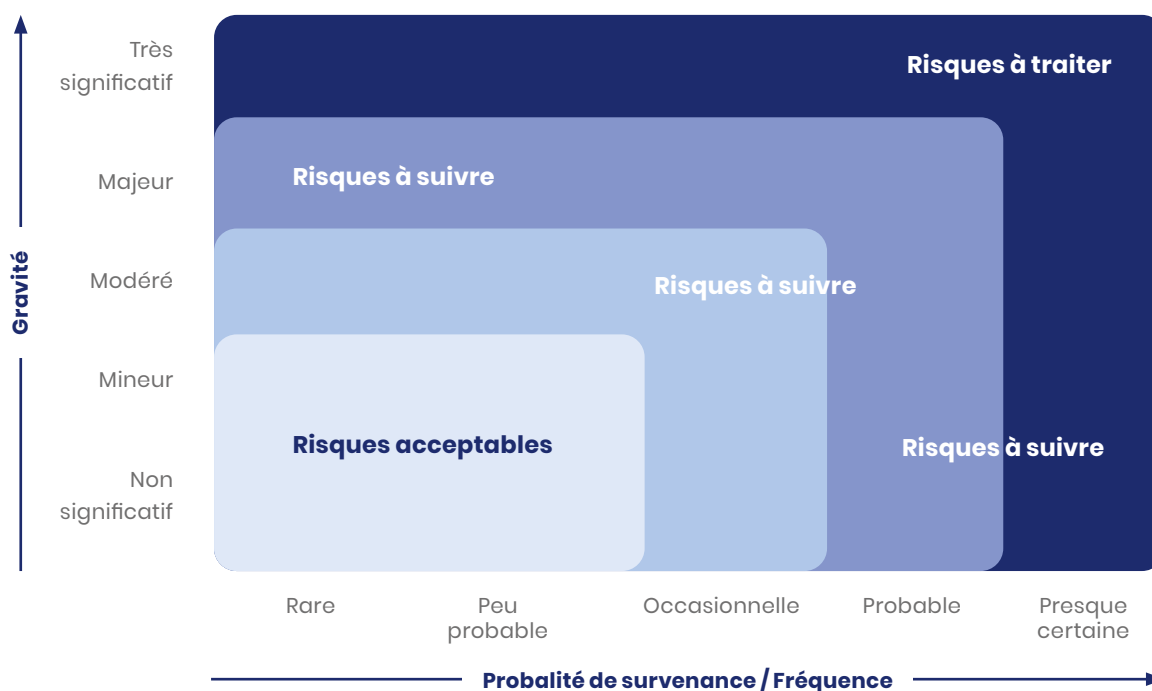
2.4.3. Procédures de contrôle au niveau opérationnel

Chaque direction opérationnelle ou fonctionnelle est responsable de la mise en place et de l'actualisation du dispositif de contrôle interne, ce qui permet de maîtriser les activités, de veiller à l'efficacité des équipes et à l'utilisation efficiente des ressources.

2.4.4. Gouvernance de la gestion des risques

CBo Territoria a mis en place un dispositif de gestion des risques qui vise à identifier les risques majeurs, les évaluer et s'assurer d'un degré de maîtrise satisfaisant pour l'entreprise. Il repose sur l'élaboration de la cartographie des risques. Chaque risque fait l'objet d'une évaluation selon la probabilité de survenance (sur une échelle de 1 à 5 de rare à presque certaine) et la gravité (sur une échelle de 1 à 5 de non significatif à très significatif). La gravité est appréhendée par une approche multicritère (financier/continuité opérationnelle/réputation-image) pour évaluer leur impact.

Le risque est positionné sur la carte pour mettre en exergue les risques acceptables, à suivre ou à traiter.



Dans un souci d'efficacité opérationnelle et d'aide à la gestion des risques, seuls les risques significatifs et spécifiques aux activités du Groupe sont représentés et ce dans la limite d'une quinzaine de risques. Toutefois, les autres risques potentiels sont listés à part de la cartographie et présentés aux instances de gouvernance afin d'avoir une vision globale. Certains pourront être intégrés à la cartographie (ou à terme sortis) selon l'évolution du contexte.

Une revue annuelle de la cartographie des risques est réalisée de manière collaborative par le Comité de Direction. Elle est présentée annuellement au Comité d'Audit et partagée avec les commissaires aux comptes, avec un plan d'actions. Plus généralement, 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.

2.5. INFORMATIONS SUR LES DIRIGEANTS

2.5.1. 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.

Jusqu'au 8 juin 2023, la structure de la gouvernance était articulée autour d'un Président Directeur Général en la personne de M. Eric Wuillai.

Par délibération du 8 juin 2023, le Conseil d'administration a opté pour la dissociation des fonctions de Président du Conseil et de Directeur Général et a maintenu M. Eric Wuillai dans sa fonction de Président du Conseil et nommé Mme Géraldine Neyret Gleizes dans sa fonction de Directeur Général.

Par délibération du 2 mai 2024, le Conseil d'administration a opté pour le cumul des fonctions de Président du Conseil et de Directeur Général et a nommé Mme Géraldine Neyret Gleizes Président Directeur Général.

2.5.2. Rémunération des dirigeants et mandataires sociaux

2.5.2.1. Politique de rémunération des mandataires sociaux (7^{ème} et 8^{ème} résolutions de l'Assemblée générale du 30 avril 2025)

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 Président Directeur Général en lien avec ces éléments, en particulier en fixant des critères de la rémunération variable du Président Directeur Général liés à la mise en œuvre de cette stratégie commerciale dans le respect de l'intérêt social.

Il est précisé qu'en cas d'évolution de la gouvernance, notamment dans l'hypothèse d'une modification des modalités d'exercice de la direction générale (notamment en cas de dissociation des fonctions ou de nomination d'un ou de Directeurs généraux délégués), la politique de rémunération du Président Directeur Général sera applicable au Directeur Général ou selon le cas au Directeur Général délégué avec les ajustements nécessaires.

En cas de dissociation de fonctions, le Président dissocié pourra percevoir une rémunération fixe 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. Il ne percevra pas de rémunération variable ni de rémunération en actions.

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 2.5.3.2.

2.5.2.2. Politique de rémunération du Président Directeur Général

Compte tenu du cumul des fonctions de Président et de Directeur Général intervenu le 2 mai 2024, le Conseil d'administration, sur recommandations du Comité des Nominations, des Rémunérations et de la Gouvernance, a décidé d'adopter une politique de rémunération du Président Directeur Général qui aura vocation à s'appliquer à compter de son approbation par l'Assemblée générale appelée à se tenir en 2025. Cette politique a été déterminée en cohérence avec la politique de rémunération du directeur général approuvée par la dernière assemblée et au regard des votes des actionnaires sur les informations mentionnées au I de l'article L. 22-10-9 du Code de commerce.

La politique de rémunération du Président 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 Président 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 63% de la rémunération fixe annuelle brute.

Les critères de détermination de la rémunération variable annuelle sont les suivants :

- Critères quantitatifs : de l'ordre de 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 : de l'ordre de 40%
Les critères qualitatifs préétablis par le Conseil d'administration sur proposition du Comité des Nominations, des Rémunérations et de la Gouvernance s'articulent pour 2025 autour des critères suivants :
 - ✓ poursuite de la stratégie de développement de la Foncière ;
 - ✓ communication (incluant développement marque employeur) et entretien des relations institutionnelles et territoriales ;
 - ✓ poursuite de la stratégie ESG ;
 - ✓ optimisation de l'organisation interne.

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.

Rémunération du mandat d'administrateur :

Au titre de ses fonctions d'administrateur, le Président 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 Président 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 Président Directeur Général.

Le versement de cette indemnité de départ est soumis aux conditions de performance appréciées sur deux exercices, comme suit :

- si les résultats quantitatifs, liés au résultat net récurrent de l'activité de Foncière et de Promotion, validés par le Conseil d'administration, sont inférieurs à 75% des objectifs budgétaires, aucune indemnité ne sera due,

- si les résultats quantitatifs, validés par le Conseil d'administration, sont supérieurs ou égaux à 75%, l'indemnité versée sera au prorata de ce pourcentage, plafonnée à 100%.

Il est précisé que le Président Directeur Général bénéficie d'une indemnité de départ conformément à la politique de rémunération approuvée.

2.5.2.3. Informations sur le mandat et contrat de travail du mandataire social passés avec la société

Mandataire de la Société	Mandat exercé	Durée du mandat	Contrat de travail conclu avec la société	Période de préavis	Conditions de révocation ou de résiliation
Géraldine Neyret Gleizes	Directeur Général à compter du 8 juin 2023	A l'issue de l'AG tenue dans l'année 2027	Contrat de travail à durée indéterminée suspendu pendant le mandat de DG	Préavis de 3 mois pour le contrat de travail	Révocation du mandat conformément à la jurisprudence
	Président du Conseil à compter du 2 mai 2024	A l'issue de l'AG tenue dans l'année 2027			Résiliation du contrat de travail conformément à la loi et à la jurisprudence
	Administratrice	A l'issue de l'AG tenue dans l'année 2027			Clause contractuelle de résiliation : indemnité de départ de 1 an de rémunération (fixe et variable) en cas de licenciement sauf pour faute grave ou lourde

2.5.2.4. Politique de rémunération des Membres du Conseil

L'Assemblée générale du 7 juin 2023 a décidé aux termes de sa huitième résolution à caractère ordinaire de maintenir la rémunération à allouer aux membres du conseil, en ce compris les censeurs à la somme annuelle de 100 000 euros valable pour l'exercice en cours et jusqu'à nouvelle décision de l'Assemblée générale.

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 et censeur, comme ci-après :

Dispositions applicables :

- Rémunération fixe :
- Absence de rémunération fixe des membres (en ce compris le ou les censeurs)
 - 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 membre (en ce compris le ou les censeurs) et par présence au Conseil d'administration
 - 800 € Par membre par jour de présence au Comité stratégique
 - 600 € Par Comité pour les membres élus des Comités spécialisés
 - 300 € Par Comité pour les membres présents non élus au Comité

Conformément à la résolution prise lors de l'Assemblée générale du 7 juin 2023, la rémunération du censeur est déterminée conformément à la politique de rémunération des administrateurs et entre 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.

2.5.3. Informations visées au I de l'article L.22-10-9 du Code de commerce pour chaque mandataire social de la société (9^{ème} résolution de l'Assemblée générale du 30 avril 2025)

Il est précisé que la rémunération totale du Président et du Directeur Général respecte la politique de rémunération approuvée par l'Assemblée générale du 2 mai 2024 dans ses résolutions 8 et 9.

2.5.3.1. 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 2023 et 2024.

Synthèse des rémunérations et des options et actions attribuées aux mandataires sociaux dirigeants (en euros)	2023	2024
Eric Wuillai (fin mandat DG le 8/06/2023 et fin mandat Président le 2/05/2024)		
Rémunérations attribuées au titre de l'exercice	100 712	8 722
Valorisation des rémunérations variables pluriannuelles attribuées au cours de l'exercice	-	-
Valorisation des options attribuées au cours de l'exercice	-	-
Valorisation des actions de performance attribuées au cours de l'exercice	-	-
Total	100 712	8 722
Géraldine Neyret Gleizes, Directeur Général (début mandat DG le 8/06/2023)		
Rémunérations attribuées au titre de l'exercice	171 137	325 459
Valorisation des rémunérations variables pluriannuelles attribuées au cours de l'exercice	-	-
Valorisation des options attribuées au cours de l'exercice	-	-
Valorisation des actions de performance attribuées au cours de l'exercice	59 998	-
Total	231 135	325 459

Le tableau ci-après présente la ventilation de la rémunération fixe, variable et des autres éléments de rémunération versés au cours des exercices 2023 et 2024 attribués au titre des mêmes exercices, à M. Wuillai, Président Directeur Général jusqu'au 8 juin 2023, et Président du Conseil d'administration à compter de cette date et jusqu'au 2 mai 2024.

(en euros)	2023		2024	
	Montants attribués au titre de l'année 2023	Montants versés en 2023	Montants attribués au titre de l'année 2024	Montants versés en 2024
Eric Wuillai (fin mandat DG le 8/06/2023 et fin mandat Président le 2/05/2024)				
Rémunération fixe ⁽¹⁾	83 636	83 636	/	/
Rémunération en qualité de Président	11 278	11 278	8 722	8 722
Rémunération variable ^{(1) (2)}	/	178 000	/	/
Rémunération exceptionnelle ⁽³⁾	/	300 000	/	/
Rémunération au titre du mandat d'administrateur	3 000	7 200	/	3 000
Avantages en nature ⁽⁴⁾	2 798	2 798	/	/
Total	100 712	582 912	8 722	11 722

(1) Montant brut avant impôts.

(2) La rémunération variable attachée à ses fonctions de Président Directeur Général jusqu'au 8 juin 2023 a été 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. Aucune rémunération variable n'a été attribuée au titre de 2024.

(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 a été conditionné au vote favorable de l'Assemblée générale au titre du say on pay ex post.

(4) Véhicule de fonction.

(en euros)	2023		2024	
	Montants attribués au titre de l'année 2023	Montants versés en 2023	Montants attribués au titre de l'année 2024	Montants versés en 2024
Géraldine Neyret Gleizes, Directeur Général (début mandat le 8/06/2023)				
Président du Conseil à compter du 2/05/2024				
Rémunération fixe ⁽¹⁾	107 233	107 233	189 996	189 996
Rémunération en qualité de Président	/	/	13 333	/
Rémunération variable ^{(1) (2)}	52 555	/	105 500	52 555
Rémunération exceptionnelle	/	/	/	/
Rémunération au titre du mandat d'administrateur	/	/	/	/
Avantages en nature ⁽³⁾	11 349	11 349	16 630	16 630
Total	171 137	118 582	325 459	259 181

(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 RNR (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 2024 représente 51,88% de la rémunération fixe. Les critères de performance ont été appliqués conformément au 2.5.2.2.

(3) Géraldine Neyret Gleizes a bénéficié des avantages en nature suivants : véhicule de fonction, un billet d'avion Réunion/Métropole pour elle et sa famille et une assurance chômage et responsabilité mandataire social.

Mandataires sociaux non dirigeants (en euros)	Montants attribués au titre de l'exercice 2023	Montants versés au cours de l'exercice 2023	Montants attribués au titre de l'exercice 2024	Montants versés au cours de l'exercice 2024
Jocelyne Ative (début de mandat 09/06/2021)				
Rémunération au titre du mandat d'administrateur	3 600	7 200	3 200	3 600
Autres rémunérations	/	/	/	/
Guy Dupont (début de mandat 04/06/2004)				
Rémunération au titre du mandat d'administrateur	10 900	11 700	9 200	10 900
Autres rémunérations	/	/	/	/
Jérôme Goblet (début de mandat 05/06/2013)				
Rémunération au titre du mandat d'administrateur	10 900	10 200	8 500	10 900
Autres rémunérations	/	/	/	/
Guillemette Guilbaud (début de mandat 03/06/2010/fin mandat 08/06/2022)				
Rémunération au titre du mandat d'administrateur	/	4 200	/	/
Autres rémunérations	/	/	/	/
Hendigo (début de mandat 04/06/2014)				
Rémunération au titre du mandat d'administrateur	1 800	8 300	6 400	1 800
Autres rémunérations	/	/	/	/
Jérôme Isautier (début de mandat 12/06/2009)				
Rémunération au titre du mandat d'administrateur	9 700	8 500	7 600	9 700
Autres rémunérations	/	/	/	/
Joséphine Lelong-Chaussier (début de mandat 08/06/2022)				
Rémunération au titre du mandat d'administrateur	11 500	6 750	8 700	11 500
Autres rémunérations	/	/	/	/
Sophie Malarme-Lecloux (début de mandat 16/09/2016/fin mandat 08/06/2022)				
Rémunération au titre du mandat d'administrateur	/	3 550	/	/
Autres rémunérations	/	/	/	/
Tolefi (début de mandat 08/06/2022)				
Rémunération au titre du mandat d'administrateur	11 800	6 400	10 000	11 800
Autres rémunérations	/	/	/	/
Harold Cazal (début de mandat 06/06/2018)				
Rémunération au titre du mandat de censeur	4 000	/	4 700	4 000
Autres rémunérations	/	/	/	/
Total	64 200	66 800	58 300	64 200

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
Géraldine Neyret Gleizes Directeur Général Date de début de mandat : 08 juin 23 Date de fin de mandat : AG 2027	X			X	X			X

(1) Il est précisé que Mme NEYRET GLEIZES bénéficie d'un contrat de travail suspendu (à compter du 8 juin 2023) qui prévoit une indemnité de départ d'un an de rémunération annuelle (fixe et variable) en cas de licenciement, sauf licenciement pour faute grave ou lourde.

Le versement de cette indemnité de départ est soumis aux conditions de performance appréciées sur deux exercices, comme suit :

- Si les résultats quantitatifs, liés au Résultat Net Récurrent de l'activité de Foncière et de Promotion, validés par le Conseil d'administration, sont inférieurs à 75% des objectifs budgétaires, aucune indemnité ne sera due,
- Si les résultats quantitatifs, validés par le Conseil d'administration, sont supérieurs ou égaux à 75%, l'indemnité versée sera au prorata de ce pourcentage, plafonnée à 100%.

2.5.3.2. Informations relatives au ratio d'équité entre le niveau de la rémunération des dirigeants mandataires sociaux 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 et du 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 Président Directeur Général (a)(b)	2024	2023	2022	2021	2020
Rémunération et avantages attribués au Président Directeur Général (en €)	259 182	670 784	397 825	418 525	407 892
Rémunération moyenne des salariés hors mandataires sociaux (en €)	70 601	67 355	71 083	63 186	68 174
Rémunération médiane des salariés hors mandataires sociaux (en €)	63 601	54 256	49 212	47 089	47 602
Ratio rémunération du PDG/SMIC annuel de référence	12,18	32,23	20,15	22,31	/
Smic annuel de référence	21 273	20 815	19 744	18 760	/
<i>Ratio rémunération du PDG/Rémunération moyenne des salariés de la société</i>	3,67	9,96	5,60	6,62	5,98
<i>Ratio rémunération du PDG/Rémunération médiane des salariés de la société</i>	4,08	12,36	8,08	8,89	8,57

Ratio sur rémunération du Président du Conseil d'Administration (c)	2024	2023	2022	2021	2020
Rémunération et avantages attribués au Président (en €)	8 722	11 278	/	/	/
Rémunération moyenne des salariés hors mandataires sociaux (en €)	70 601	67 355	/	/	/
Rémunération médiane des salariés hors mandataires sociaux (en €)	63 601	54 256	/	/	/
Ratio rémunération du Président/SMIC annuel de référence	0,41	0,54	/	/	/
Smic annuel de référence	21 273	20 815	/	/	/
<i>Ratio rémunération du Président/Rémunération moyenne des salariés de la société</i>	0,12	0,17	/	/	/
<i>Ratio rémunération du Président/Rémunération médiane des salariés de la société</i>	0,14	0,21	/	/	/

Ratio sur rémunération du Directeur Général (d)	2024	2023	2022	2021	2020
Rémunération et avantages attribués au Directeur Général (en €)	/	202 973	/	/	/
Rémunération moyenne des salariés hors mandataires sociaux (en €)	/	67 355	/	/	/
Rémunération médiane des salariés hors mandataires sociaux (en €)	/	54 256	/	/	/
Ratio rémunération du DG/SMIC annuel de référence	/	9,75	/	/	/
Smic annuel de référence	/	20 815	/	/	/
<i>Ratio rémunération du DG/Rémunération moyenne des salariés de la société</i>	/	3,01	/	/	/
<i>Ratio rémunération du DG/Rémunération médiane des salariés de la société</i>	/	3,74	/	/	/

(a) Les sommes indiquées correspondent pour 2024 à la rémunération attribuée à Géraldine Neyret Gleizes pour ses fonctions de DG puis de PDG à compter du 2 mai 2024.

(b) Les sommes indiquées correspondent pour 2023 à la rémunération annualisée attribuée à Eric Wuillai pour ses fonctions de PDG jusqu'au 8 juin 2023 (y/c prime except. de 300 K€).

(c) Les sommes indiquées correspondent à la rémunération attribuée à Eric Wuillai pour ses fonctions de Président du Conseil d'administration du 8 juin 2023 au 2 mai 2024.

(d) Les sommes indiquées correspondent à la rémunération annualisée attribuée à Géraldine Neyret Gleizes, DG à compter du 8 juin 2023.

Les éléments dans le tableau ci-dessus sont des éléments versés au cours de l'exercice et n'intègrent pas la valorisation des AGA aux dirigeants mandataires et salariés.

	Evolution annuelle de la rémunération du Président Directeur Général (b)(c)	Evolution annuelle de la rémunération moyenne sur une base équivalent temps plein des salariés de la société	Evolution annuelle des performances de la société (a)	
			Résultat net consolidé part du Groupe	Résultat des activités
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%
Exercice 2023	68,61%	-5,24%	-11,70%	-4,96%
Exercice 2024	-30,10%	4,82%	3,33%	-3,69%

(a) Les salariés du groupe CBoT sont répartis entre deux sociétés CBo Territoria et CBo Gestion Immobilière. 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.

(b)(c) Les taux indiqués correspondent pour l'exercice 2024 à l'évolution annuelle de la rémunération de Géraldine Neyret Gleizes par rapport à la rémunération (hors prime exceptionnelle de 300 K€) d'Eric Wuillai. Ces montants ont été annualisés pour permettre une comparaison plus précise.

2.5.4. 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 aux dirigeants mandataires sociaux

2.5.4.1. M. Eric Wuillai, Président du Conseil d'administration jusqu'au 2 mai 2024
(10^{ème} résolution de l'Assemblée générale du 30 avril 2025)

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 du Conseil jusqu'au 2 mai 2024 déterminés en application de la politique de rémunération approuvée :

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 au titre de son mandat de Président Rémunération au titre du mandat d'administrateur	8 722 € (montant proratisé du 1 ^{er} janvier au 2 mai 2024) 3 000 €	

2.5.4.2. Mme Géraldine Neyret Gleizes, Directeur Général jusqu'au 2 mai 2024
(11^{ème} résolution de l'Assemblée générale du 30 avril 2025)

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 Mme Géraldine Neyret Gleizes, Directeur Général jusqu'au 2 mai 2024, déterminés en application de la politique de rémunération approuvée par l'Assemblée générale :

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	63 332 € (montant versé en 2024 attribué au titre du même l'exercice)	
Rémunération variable annuelle	35 167 € (montant à verser en 2025 au titre de l'exercice 2024 sous condition suspensive du vote favorable de l'Assemblée) 52 555 € (montant versé en 2024 au titre de l'exercice 2023)	Critères : Les objectifs quantitatifs liés au résultat net récurrent de l'activité de Foncière et de l'activité Promotion ont été atteints respectivement à 114% et 151%. L'objectif qualitatif fixé par le Conseil a été atteint à hauteur de 74%. Voir Rapport Financier Annuel 2024
Attribution de stock-options	Néant	-
Attribution gratuite d'actions	Néant	-
Rémunération exceptionnelle	Néant	-
Rémunération au titre du mandat d'administrateur	Néant	Le Directeur Général ne perçoit pas de rémunération liée à sa participation aux Conseils et Comités spécialisés
Avantages de toute nature	5 543 € (valorisation comptable)	Un billet d'avion Réunion/Métropole pour elle et sa famille Véhicule de fonction Assurance chômage et responsabilité mandataire social

2.5.4.3. Madame Géraldine Neyret Gleizes, Président Directeur Général à compter du 2 mai 2024
(12^{ème} résolution de l'Assemblée générale du 30 avril 2025)

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	139 997 € (montant versé en 2024 attribué au titre du même l'exercice, comprenant la rémunération proratisée du Président)	
Rémunération variable annuelle	70 333 € (montant à verser en 2025 au titre de l'exercice 2024 sous condition suspensive du vote favorable de l'Assemblée)	Critères : Les objectifs quantitatifs liés au résultat net récurrent de l'activité de Foncière et de l'activité Promotion ont été atteints respectivement à 114% et 151%. L'objectif qualitatif fixé par le Conseil a été atteint à hauteur de 74%. Voir Rapport Financier Annuel 2024,
Attribution de stock-options	Néant	-
Attribution gratuite d'actions	Néant	-
Rémunération exceptionnelle	Néant	-
Rémunération au titre du mandat d'administrateur	Néant	Le Directeur Général ne perçoit pas de rémunération liée à sa participation aux Conseils et Comités spécialisés
Avantages de toute nature	11 087 € (valorisation comptable)	Un billet d'avion Réunion/Métropole pour elle et sa famille Véhicule de fonction Assurance chômage et responsabilité mandataire social
Indemnité de départ	Aucun montant soumis au vote	Le Conseil d'administration du 5 décembre 2024 a octroyé au PDG, dans l'hypothèse d'un départ contraint (révocation, à l'exclusion d'un départ contraint en cas de faute grave ou lourde), une indemnité de départ s'élevant à un an de rémunération annuelle (fixe et variable) sur la base de l'année précédente. Le versement de cette indemnité de départ est soumis aux conditions de performance appréciées sur 2 exercices, comme suit : • Si les résultats quantitatifs, liés au résultat net récurrent de l'activité de Foncière et de Promotion, validés par le Conseil d'administration, sont inférieurs à 75% des objectifs budgétaires, aucune indemnité ne sera due, • Si les résultats quantitatifs, validés par le Conseil d'administration, sont supérieurs ou égaux à 75%, l'indemnité versée sera au prorata de ce pourcentage, plafonnée à 100%.

2.6. DÉLÉGATIONS EN MATIÈRE D'AUGMENTATION DE CAPITAL

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 31/12/2024	Montant résiduel au 31/12/2024
Augmentation du capital par incorporation de réserves, bénéfices ou primes	02-mai-24 (16 ^{ème} résolution)	26 mois (1 ^{er} juillet 2026)	10 000 000 €	Néant	Néant	10 000 000 €
Émission d'actions ordinaires et/ou de valeurs mobilières donnant accès au capital et/ou à des titres de créance avec maintien du droit préférentiel de souscription	02-mai-24 (17 ^{ème} résolution)	26 mois (1 ^{er} juillet 2026)	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 à des 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 d'échange	02-mai-24 (18 ^{ème} résolution)	26 mois (1 ^{er} juillet 2026)	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 à des titres de créance avec suppression du droit préférentiel de souscription par une offre visée au 1 de l'article L.411-2 du Code monétaire et financier (placement privé)	02-mai-24 (19 ^{ème} résolution)	26 mois (1 ^{er} juillet 2026)	12 500 000 € (montant nominal maximal de l'augm. de capital) (soit 9 469 696 actions) * Le montant nominal global des actions ordinaires est en outre limité à 20% du capital par an 40 000 000 € (montant nominal maximal des titres de créance)	Néant	Néant	12 500 000 € (montant nominal maximal de l'augmentation de capital)* Le montant nominal global des actions ordinaires est en outre limité à 20% du capital par an 40 000 000 € (montant nominal maximal des titres de créance)
Augmentation du capital en vue de rémunérer des apports en nature de titres ou de valeurs mobilières donnant accès au capital	07-juin-23 (16 ^{ème} résolution)	26 mois (6 août 2025)	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	02-mai-24 (21 ^{ème} résolution)	26 mois (1 ^{er} juillet 2026)	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)	02-mai-24 (23 ^{ème} résolution)	38 mois (1 ^{er} juillet 2027)	3 % du capital social au jour de l'Assemblée Générale du 2 mai 2024 (soit 1 096 421 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	02/05/2024 (24 ^{ème} résolution)	38 mois (1 ^{er} juillet 2027)	3 % du capital social au jour de l'Assemblée Générale du 2 mai 2024 (soit 1 096 421 actions)		7 500	2,98 % du capital social au jour de l'Assemblée Générale du 2 mai 2024 (soit 1 088 921 actions)

* S'impute sur la limite globale des autorisations : L'Assemblée Générale du 2 mai 2024 (22^{ème} résolution) a fixé le nombre maximum d'actions pouvant être émises dans le cadre de ces délégations à 18 181 818 actions (soit 24 000 000 €).

2.7. MODALITÉS PARTICULIÈRES DE 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 disponibles sur le site internet 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.

Conformément aux dispositions légales applicables, l'Assemblée générale 2025 sera retransmise en direct et en différé.

2.8. ÉLÉMENTS 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 1.5 « Capital, actionnariat, politique de dividende » 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 tableau des délégations d'augmentation du capital présenté au paragraphe 2.6 (« Délégations en matière d'augmentation de capital ») 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 et obligataires 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 2.5.3.1. (« 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.

RAPPORT FINANCIER ANNUEL 2024

COMPTES CONSOLIDÉS 2024



Résidence Zambaville - Beauséjour à Sainte-Marie

SOMMAIRE

3

3.1. ÉTATS FINANCIERS CONSOLIDÉS	76
3.1.1. État de la situation financière consolidée	76
3.1.2. Compte de résultat consolidé	77
3.1.3. État du résultat global	77
3.1.4. Tableau des flux de trésorerie	78
3.1.5. Tableau de variation des capitaux propres consolidés	79
3.2. NOTES ANNEXES AUX COMPTES CONSOLIDÉS	80
3.2.1. Présentation de la Société et faits significatifs	80
3.2.2. Principes et méthodes comptables	80
3.2.3. Effets des changements liés au climat	89
3.2.4. Périmètre de consolidation	89
3.2.5. Information sectorielle et indicateurs de performance	91
3.2.6. Notes sur le Bilan	94
3.2.7. Notes sur le compte de résultat	107
3.2.8. Impôts	110
3.2.9. Autres informations	112
3.3. RAPPORT DES COMMISSAIRES AUX COMPTES SUR LES COMPTES CONSOLIDÉS	114

3.1. ÉTATS FINANCIERS CONSOLIDÉS

3.1.1. Etat de la situation financière consolidée

Actif

En milliers d'euros	Notes	31/12/2024	31/12/2023
ACTIFS NON COURANTS			
Immobilisations incorporelles	3.2.6.1	125	189
Immobilisations corporelles	3.2.6.2	5 999	6 104
Immeubles de Placement	3.2.6.3	339 338	337 049
Participation dans les entreprises associées et co-entreprises	3.2.6.4	15 913	13 857
Actifs financiers	3.2.6.5	12 639	11 691
Total Actifs non courants (I)		374 016	368 891
ACTIFS COURANTS			
Immeubles de Placement destinés à la vente	3.2.6.6	1 102	858
Stocks et en-cours	3.2.6.7	54 600	63 132
Clients et autres créances	3.2.6.8	17 243	19 315
Créances d'impôt	3.2.8.2	72	1 413
Trésorerie et équivalents de trésorerie	3.2.6.9	27 639	34 713
Total Actifs courants (II)		100 656	119 430
TOTAL ACTIF (I) + (II)		474 672	488 321

Passif

En milliers d'euros	Notes	31/12/2024	31/12/2023
CAPITAUX PROPRES CONSOLIDÉS			
Capital	3.2.6.10	48 243	48 243
Primes liées au capital	3.2.6.10	26 686	26 686
Réserves consolidées	3.2.6.10	156 061	152 794
Résultat consolidé	3.2.6.10	14 565	14 095
Capitaux propres (Part Groupe) (A)		245 555	241 819
Réserves des participations ne donnant pas de contrôle		-	27
Résultat des participations ne donnant pas de contrôle		-	(5)
Intérêts des participations ne donnant pas de contrôle (B)		-	22
Capitaux propres consolidés (A + B)		245 555	241 840
PASSIFS NON COURANTS			
Dettes financières dont ORNANE (part à plus d'un an)	3.2.6.12	145 762	156 845
Provisions non courantes	3.2.6.11	1 828	427
Impôts différés passifs	3.2.8.2	37 851	37 719
Autres passifs long terme		0	-
Total Passifs non courants (I)		185 441	194 991
PASSIFS COURANTS			
Dettes financières (part à moins d'un an)	3.2.6.12	19 628	22 287
Fournisseurs et autres dettes	3.2.6.13	21 377	29 107
Dettes d'impôt	3.2.8.2	2 671	95
Total Passifs courants (II)		43 676	51 489
TOTAL DES PASSIFS (I) + (II)		229 117	246 480
TOTAL PASSIF		474 672	488 321

3.1.2. Compte de résultat consolidé

En milliers d'euros	Notes	31/12/2024	31/12/2023
Loyers		26 578	25 510
Ventes en promotion immobilière		38 465	58 076
Produits des activités annexes		1 552	1 302
REVENUS	3.2.7.1	66 595	84 888
Production immobilisée		158	206
Variation des stocks d'en-cours et produits finis		(6 064)	(5 304)
Total Produits des activités courantes		60 688	79 790
Achats		(24 865)	(40 564)
Charges externes		(3 833)	(7 042)
Charges de personnel	3.2.7.2	(4 603)	(5 134)
Impôts et taxes	3.2.7.3	(1 253)	(1 457)
Dotations aux amortissements et provisions	3.2.7.4	(2 797)	(1 369)
Autres produits d'exploitation		1 298	1 615
Autres charges d'exploitation		(461)	(740)
RESULTAT DES ACTIVITES		24 174	25 099
Résultat sur cessions d'immeubles de placement	3.2.7.5	160	(14)
Solde net des ajustements de juste valeur	3.2.7.6	(2 744)	(2 803)
Autres charges et produits opérationnels	3.2.7.7	(41)	129
RESULTAT OPERATIONNEL		21 550	22 411
Résultat des sociétés mises en équivalence		2 153	1 319
RESULTAT OPERATIONNEL APRES RESULTAT DES SOCIETES MISES EN EQUIVALENCE		23 703	23 731
Produits de trésorerie et équivalents de trésorerie	3.2.7.8	1 467	493
Coût de l'endettement financier brut	3.2.7.8	(5 822)	(5 793)
COUT DE L'ENDETTEMENT FINANCIER NET	3.2.7.8	(4 355)	(5 301)
Autres produits et charges financiers	3.2.7.9	109	307
RESULTAT AVANT IMPÔTS		19 457	18 737
Impôts sur les résultats	3.2.8.1, 3.2.8.3	(4 892)	(4 646)
RESULTAT NET		14 565	14 090
Participations ne donnant pas le contrôle		-	(5)
RESULTAT NET (PART DU GROUPE)		14 565	14 095
Résultat par action (en euros)	3.2.7.10	0,41	0,39
Résultat dilué par action (en euros)	3.2.7.10	0,38	0,35

3.1.3. État du résultat global

En milliers d'euros		31/12/2024	31/12/2023
RÉSULTAT NET TOTAL		14 565	14 090
Juste valeur des instruments financiers	3.2.6.12.	(922)	(1 926)
dont éléments recyclables		(922)	(1 926)
Impôts différés sur Juste valeur des instruments financiers		238	498
dont éléments recyclables		238	498
RÉSULTAT NET GLOBAL		13 881	12 661
dont Quote-part du Groupe		13 881	12 667
dont Quote-part revenant aux participations ne donnant pas de contrôle		-	(5)

3.1.4. Tableau des flux de trésorerie

En milliers d'euros	Notes	31/12/2024	31/12/2023
Résultat net total consolidé		14 565	14 090
Ajustements :			
Elim. du résultat des sociétés mises en équivalence		(2 153)	(1 319)
Elim. des dividendes des sociétés mises en équivalence		54	-
Elim. des amortissements et provisions		2 220	3 256
Elim. des profits / pertes de réévaluation (juste valeur) sur Immeubles de Placement	3.2.7.6	2 744	2 803
Elim. des profits / pertes de réévaluation (juste valeur) autres		-	-
Elim. des autres éléments sans incidence sur la trésorerie		-	-
Elim. de l'impact des stock options et assimilés		168	243
Elim. des résultats de cession, des pertes et profits de dilution		(183)	(85)
Elim. des produits de dividendes		-	-
Capacité d'autofinancement		17 415	18 987
Elim. de la charge (produit) d'impôts sur les résultats	3.2.8.1	4 892	4 646
Elim. du coût de l'endettement financier brut	3.2.7.8	5 822	5 793
Capacité d'autofinancement avant coût de l'endettement financier net et impôt		28 128	29 427
Incidence de la variation du BFR	3.2.9.1	2 709	7 593
Impôts payés		(772)	(2 876)
Flux de trésorerie liés aux activités opérationnelles		30 065	34 143
Acquisition d'Immeubles de Placement		(4 030)	(11 734)
Acquisition d'immobilisations corporelles et incorporelles		(1 249)	(312)
Variation des dettes et créances sur immobilisations		(2 115)	(873)
Acquisition d'actifs financiers		-	-
Variation des prêts, avances et autres actifs financiers		(1 039)	(9 148)
Cession d'immobilisations corporelles et incorporelles		67	2
Cession d'Immeubles de Placement		2 097	19 856
Variation de périmètre		(22)	-
Flux de trésorerie liés aux activités d'investissement		(6 291)	(2 209)
Augmentation de capital	3.2.6.10	-	-
Apports en capital des minoritaires / Filiales		-	-
Mobilisation d'emprunts moyen - long terme	3.2.6.12	8 109	36 487
Remboursement d'emprunts moyen - long terme	3.2.6.12	(22 139)	(52 947)
Variation des crédits d'accompagnement sur op. en Promotion	3.2.6.12	-	-
Variation des dépôts et cautionnements	3.2.6.12	279	36
Rachat d'actions propres		(2 199)	7
Intérêts financiers nets versés	3.2.7.8	(6 277)	(7 344)
Dividendes payés aux actionnaires du Groupe	3.2.6.10	(8 611)	(8 595)
Dividendes payés aux minoritaires		-	(74)
Autres flux liés aux opérations de financement		-	0
Flux de trésorerie liés aux activités de financement		(30 838)	(32 429)
Variation de la trésorerie		(7 064)	(494)
Trésorerie d'ouverture	3.2.6.9	34 701	35 196
Trésorerie de clôture	3.2.6.9	27 638	34 701

3.1.5. Tableau de variation des capitaux propres consolidés

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

En milliers d'euros	Capital	Réserves liées au capital	Réserves de réévaluation	Réserves de consolidation	Réserves consolidées	Total Part du Groupe	Participations ne donnant pas de contrôle	Total Capitaux propres
Situation au 31/12/2023	48 243	26 686	(2 712)	169 604	193 577	241 818	22	241 840
Résultat net de l'exercice	-	-	-	14 565	14 565	14 565	-	14 565
Autres éléments du résultat global	-	-	-	(684)	(684)	(684)	-	(684)
Résultat global de la période	-	-	-	13 881	13 881	13 881	-	13 881
Distributions	-	-	-	(8 609)	(8 609)	(8 609)	-	(8 609)
Actions gratuites / Stock Options	-	-	-	168	168	168	-	168
Actions Propres	-	-	-	(2 199)	(2 199)	(2 199)	-	(2 199)
Autres mouvements*	-	-	-	495	495	495	(22)	473
Situation au 31/12/2024	48 243	26 686	(2 712)	173 341	197 314	245 555	-	245 555

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

3.2. NOTES ANNEXES AUX COMPTES CONSOLIDÉS

3.2.1. Présentation de la Société et faits significatifs

3.2.1.1. Présentation

Acteur immobilier de référence à La Réunion depuis 20 ans, CBo Territoria est désormais une Foncière de développement multi-régionale spécialisée sur les actifs tertiaires (commerces, bureaux, locaux d'activités et loisirs) dans l'océan Indien. Le Groupe, présent sur l'ensemble de la chaîne de valeur immobilière (Aménageur, Promoteur et Foncière), mène une stratégie de développement de sa Foncière tertiaire, via

l'exploitation de ses réserves foncières à La Réunion et par l'acquisition de fonciers. CBo Territoria finance cette stratégie grâce notamment à son activité de Promoteur qu'il opère principalement dans le secteur résidentiel (Immeubles collectifs ou parcelles à bâtir). CBo Territoria est une Foncière de rendement éligible au PEA PME cotée sur Euronext Paris (compartiment C).

3.2.1.2. Faits marquants

En 2024, CBo Territoria a opéré dans un environnement toujours complexe marqué par une instabilité politique et la fin du dispositif Pinel DOM, ayant pour conséquence un allongement des délais de commercialisation et une absence de nouvelle offre de vente au détail.

• Information sur le patrimoine Mahorais

Pour CBo Territoria, les conséquences du passage du cyclone Chido, le 14 décembre 2024, ont été relativement mesurées au regard des dégâts subis à Mayotte. La plupart des actifs, situés à Mamoudzou et à Comban, ont connu des dégâts mineurs ayant pu faire l'objet de mesures conservatoires permettant une reprise rapide de leur exploitation, quelques jours seulement après l'évènement.

• Gouvernance

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

• Activités Foncière

Au cours de la période, au niveau de la Foncière, l'année a été marquée par la livraison des Bureaux de France Travail à Comban, Mayotte.

• Activités Promotion

L'activité de Promotion en 2024 est marquée par une évolution significative du mix produit. La vente résidentielle au détail est en fort repli (-68,1%) compte tenu de l'absence d'offre liée au dispositif Pinel qui a pris fin le 31 décembre 2024. Les ventes de parcelles résidentielles se poursuivent même si les délais de commercialisation sont plus longs et les ventes résidentielles en bloc, qui se maintiennent, représentent la plus forte contribution au chiffre d'affaires.

• Dividende

L'Assemblée générale du 2 mai 2024 a fixé le dividende au titre du résultat 2023 au niveau de 0,24 € par action, représentant une distribution totale de 8,8 M€ (sur la base des 36 547 394 actions composant le capital social). Le montant effectivement mis en paiement est de 8,6 M€ sur la base des actions hors auto-détention en date du 14 juin 2024.

• Actions Propres

En 2024 le Groupe a procédé à des rachats d'actions. A fin 2024, le nombre d'actions auto-détenues est de 1 244 050, contre 736 616 au 31 décembre 2023.

• Périmètre

En 2024 le Groupe a procédé à la cession des parts de la SAS Terres Créoles et au rachat des parts de la SCCV Héraclès.

Il a par ailleurs procédé à la liquidation des sociétés suivantes : SCI Black Pearl, SCI Vierge du Cap, SCI Ponant, SCI Neptune et Nouvel Horizon SAS.

3.2.2. Principes et méthodes comptables

La société consolidante et toutes les sociétés consolidées du Groupe ont réalisé une clôture au 31 décembre 2024.

Les comptes consolidés annuels du Groupe au 31 décembre 2024 ont été arrêtés par le Conseil d'administration du 5 mars 2025.

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.

3.2.2.1. Référentiel comptable

Les états financiers consolidés du groupe CBo Territoria au 31 décembre 2024 sont établis conformément aux normes IFRS (International Financial Reporting Standards) et aux interprétations de l'IFRS IC (IFRS Interpretations Committee) telles qu'adoptées dans l'Union européenne.

Les principes et méthodes comptables appliqués pour les comptes consolidés au 31 décembre 2024 sont identiques à ceux utilisés pour les comptes consolidés de l'exercice clos le 31 décembre 2023. Les nouvelles normes, amendements et interprétations entrés en vigueur au 1^{er} janvier 2024 n'ont pas eu d'impact significatif sur les états financiers du Groupe. Le Groupe n'a pas adopté par anticipation de nouvelles normes, amendements ou interprétations qui n'étaient pas encore en vigueur à cette même date.

Normes, interprétations et amendements adoptés par l'Union européenne et dont l'application est obligatoire au 1er janvier 2024

Les normes, interprétations et amendements applicables, de façon obligatoire, à compter du 1^{er} janvier 2024 sont sans impact significatif sur les comptes consolidés au 31 décembre 2024. Ils concernent principalement :

- amendement à IAS 1 – « Passifs non courants assortis de clauses restrictives (« Covenant ») » : le classement en non courant d'un emprunt, reposant sur le droit de différer le règlement au-delà de 12 mois après la clôture, n'est pas affecté par les covenants que l'entité doit respecter après la date de clôture. Le classement est déterminé sur la base des covenants que l'entité doit respecter au plus tard à la date de clôture ;
- amendement à IFRS 16 – « Passif de location dans le cadre d'une cession-bail » : cet amendement confirme qu'aucun résultat de cession ne doit être reconnu sur la quote-part des droits conservés par le vendeur-preneur et que le passif de location ne doit pas être réévalué pour refléter les réestimations des paiements variables futurs attendus au titre de la location ;

- amendements à IAS 7 et IFRS 7 – « Accords de financements fournisseurs » : ces amendements imposent la publication au sein des comptes consolidés d'informations complémentaires relatives aux accords de financements fournisseurs, dont les contrats d'affacturage inversé. L'information donnée sur les principales conditions contractuelles et montants concernés doit être enrichie.

Normes, interprétations et amendements non adoptés par l'Union européenne au 31 décembre 2024 ou dont l'application n'est pas obligatoire au 1er janvier 2024

Le Groupe n'a anticipé aucune des nouvelles normes, interprétations et amendements mentionnées ci-après qui pourraient le concerner et dont l'application n'est pas obligatoire au 1^{er} janvier 2024 :

- IFRS 18 – Présentation des états financiers et informations à fournir ;
- amendements d'IFRS 9 – Instruments financiers et d'IFRS 7 – Instruments financiers : Informations à fournir sur le classement et l'évaluation des instruments financiers ;
- amendements d'IFRS 9 – Instruments financiers et d'IFRS 7 – Instruments financiers : Informations à fournir pour les Contrats d'électricité renouvelable ;
- amendements d'IAS 21 – Les effets des variations des cours des monnaies étrangères : absence d'échangeabilité.

Le Groupe n'attend aucun impact matériel sur ses états financiers consolidés de ces normes.

Réforme des retraites en France

La réforme des pensions votée en France en 2023 n'a pas d'impact significatif sur les comptes consolidés du Groupe.

3.2.2.2. Présentation des états financiers

Périmètre et méthodes de consolidation

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

Filiales

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

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

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

Entreprises associées et co-entreprises

Sont comptabilisées par mise en équivalence les entités dans lesquelles le Groupe exerce une influence notable (entreprises associées) et les entités sur lesquelles le Groupe exerce un contrôle conjoint et répondant à la définition d'une co-entreprise.

L'influence notable se caractérise par le pouvoir de participer aux décisions relatives aux politiques financières et opérationnelles de l'entité, sans toutefois contrôler ou contrôler conjointement ces politiques.

Le contrôle conjoint s'entend du partage contractuellement convenu du contrôle exercé sur une entité, qui n'existe que dans les cas où les décisions concernant les activités pertinentes requièrent le consentement unanime des parties partageant le contrôle.

3.2.2.3. Estimations et hypothèses

Certains montants comptabilisés dans les états financiers consolidés reflètent des estimations et des hypothèses faites par la direction dans le contexte actuel d'environnement géopolitique et économique incertain dont l'impact sur les perspectives d'avenir reste difficile à évaluer.

Dans ce contexte, la direction a pris en compte ces incertitudes sur la base des informations fiables disponibles à la date de préparation des états financiers consolidés, notamment en ce qui concerne la juste valeur des immeubles de placement et des instruments financiers, ainsi que la marge opérationnelle des opérations de promotion immobilière.

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

Les estimations les plus significatives sont les suivantes :

Juste valeur des Immeubles de Placement

Le Groupe fait réaliser, au 30 juin et au 31 décembre, l'évaluation de son patrimoine par un expert indépendant (selon les méthodes décrites en 3.2.2.4) qui utilise des hypothèses de flux futurs et de taux qui ont un impact direct sur les valeurs des immeubles.

Juste valeur des instruments dérivés

Tous les instruments dérivés utilisés par le Groupe sont valorisés conformément aux modèles standards du marché (cf. 3.2.2.4).

Opérations de Promotion

Pour déterminer le solde des stocks et en-cours ainsi que la marge opérationnelle relatifs aux opérations de Promotion immobilière, la direction de CBo Territoria procède à des estimations et fait des hypothèses.

Ces estimations et ces hypothèses sont établies à partir de l'expérience passée, de l'anticipation de l'évolution des marchés dans lesquels opère le Groupe, ou d'autres facteurs considérés comme raisonnables au regard des circonstances.

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.

Ces hypothèses portent notamment sur les prix de vente, le rythme d'écoulement des programmes immobiliers et le budget de prix de revient des opérations.

Elles pourraient être impactées par le contexte économique et les évolutions réglementaires, notamment par les mesures gouvernementales d'incitations fiscales.

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 Placement¹⁵ qui sera finalement réalisé en Promotion immobilière, un reclassement en stocks est comptabilisé seulement lorsqu'il y a un changement d'utilisation matérialisé par un début d'aménagement ;
- dans le cas d'un projet initialement comptabilisé en stocks, le reclassement en Immeubles de Placement est comptabilisé lorsqu'un contrat de location simple prend effet.

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

Classement des terrains en opérations d'aménagement

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

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

15. Cf. définition en 3.2.2.4.

3.2.2.4. Méthodes et règles d'évaluation

Immobilisations Incorporelles

Les immobilisations incorporelles figurent au bilan à leur coût d'acquisition historique, diminué de l'amortissement cumulé et des pertes de valeur.

L'amortissement est passé en charges dans le compte de résultat, selon la durée d'utilité estimée des immobilisations incorporelles, à compter de leur date d'entrée dans le patrimoine de l'entreprise.

Les dotations aux amortissements sont calculées en fonction de la durée d'utilité estimée, en suivant les modes et durées ci-après :

	Mode	Durée
Licences	Linéaire	3 ans
Logiciels	Linéaire	3 à 5 ans
Sites internet	Linéaire	5 ans

Immobilisations Corporelles

Les immobilisations corporelles correspondent principalement aux actifs immobiliers occupés par le Groupe, dont notamment le siège social de la Société.

Les immobilisations corporelles sont valorisées au coût historique diminué du cumul des amortissements et des éventuelles pertes de valeur, en application d'IAS 16.

Le coût d'une immobilisation corporelle intègre son prix d'achat, y compris les frais accessoires, après déduction des remises et rabais commerciaux.

Les immobilisations produites pour l'usage du Groupe sont valorisées au coût de production, incluant les coûts directement attribuables à la production de ces biens.

Les amortissements sont déterminés en séparant au besoin chaque élément significatif d'une immobilisation en fonction de sa durée probable d'utilisation, par la méthode des composants.

Les dotations aux amortissements sont calculées en fonction de la durée d'utilisation estimée, en suivant les modes et durées ci-dessous :

	Mode	Durée
Constructions par composants :	Linéaire	10 à 40 ans
• Structure	Linéaire	35 à 40 ans
• Menuiseries extérieures	Linéaire	15 à 20 ans
• Etanchéité, Ravalement	Linéaire	15 ans
• Climatisation	Linéaire	15 ans
• Electricité	Linéaire	15 à 20 ans
• Plomberie	Linéaire	15 à 20 ans
• Aménagement divers	Linéaire	10 à 15 ans
Matériel de transport	Linéaire	3 à 5 ans
Matériel de bureau	Linéaire	3 à 5 ans
Mobilier	Linéaire	3 à 10 ans
Autres immobilisations corporelles	Linéaire	1 à 3 ans

Un test de dépréciation est réalisé dès qu'il y a un indice de perte de valeur. Le test de dépréciation consiste à comparer la valeur comptable à la valeur recouvrable. La valeur recouvrable d'un actif est la valeur la plus élevée entre sa juste valeur diminuée des coûts de vente et sa valeur d'utilité. La juste valeur de l'actif est déterminée par un expert qualifié indépendant en utilisant la méthode des flux de trésorerie actualisés (Discounted Cash-Flows). Si la valeur d'expertise de l'actif est inférieure à la valeur nette comptable, une dépréciation est comptabilisée.

Immeubles de Placement

Définition des Immeubles de Placement

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

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

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

- un terrain détenu pour valoriser le capital à long terme plutôt que pour une vente à court terme dans le cadre de l'activité ordinaire ;
- un terrain détenu pour une utilisation future actuellement indéterminée (lorsque le Groupe n'a pas déterminé qu'il utilisera le terrain soit comme un bien immobilier occupé par son propriétaire, soit pour le vendre à court terme dans le cadre de son activité ordinaire, le terrain est considéré comme étant détenu pour valoriser le capital) ;
- un bâtiment appartenant à l'entité (ou détenu dans le cadre d'un contrat de location financement) loué dans le cadre d'un ou plusieurs contrats de location simple ;
- un bâtiment vacant destiné à être loué.

Nature des Immeubles de Placement

Les Immeubles de Placement du Groupe incluent :

- des constructions livrées et en cours (bureaux, habitat, commerces, logistique etc...) ;
- des terrains non bâtis, correspondant à des terrains agricoles et à des terrains nus (loués et non loués) ;
- des terrains en zone d'aménagement concerté (« ZAC »). La réalisation d'une ZAC s'étend sur plusieurs années ; elle se décompose en plusieurs phases et éventuellement en plusieurs tranches opérationnelles.

Juste Valeur des Immeubles de Placement

Conformément à l'option offerte par IAS 40, les Immeubles de Placement sont évalués à leur juste valeur. Les variations de juste valeur sont enregistrées en résultat sur la ligne « Solde net des ajustements de juste valeur ».

Selon IFRS 13, la juste valeur est définie comme le prix qui serait reçu pour la vente d'un actif ou payé pour le transfert d'un passif lors d'une transaction normale entre des intervenants du marché à la date d'évaluation (valeur de sortie). Cette juste valeur est déterminée sur la base d'expertises indépendantes dont la méthode est décrite ci-après.

Méthodologies d'expertise

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

Depuis le 31 décembre 2022, le cabinet indépendant Guy Signon Conseils expertise les terrains classés en terrain agricole et zone naturelle (comme définis au PLU - Plan Local d'Urbanisme) détenus par le Groupe.

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

• Pour les immeubles bâtis loués :

La juste valeur des immeubles est estimée par les experts en utilisant principalement trois méthodologies :

la méthode des flux de trésorerie actualisés, la méthode par le rendement, et la méthode par comparaison. Les experts appliquent ces méthodes de manière différente selon la nature des biens, en distinguant l'immobilier résidentiel de l'immobilier tertiaire.

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

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

Pour l'immobilier résidentiel, les experts s'appuient principalement sur la méthode par comparaison, bien qu'ils appliquent également la méthode par le rendement. La méthode par comparaison est particulièrement pertinente pour les immeubles résidentiels, compte tenu de la nature du marché. Les experts appliquent aussi des facteurs de risque. Une décote d'illiquidité, correspondant à une décote pour occupation et/ou pour vente en bloc, est prise en compte. La juste valeur exclut les droits et frais de mutation.

Le cyclone Chido est passé sur Mayotte le 14 décembre 2024, en laissant derrière lui de nombreuses pertes humaines et dégâts matériels. Les experts n'ont pas pu se rendre sur place, toutefois CBo Territoria a entrepris une visite des sites concernés. A la suite, le Groupe a notifié aux experts les sinistres observés, qui ne sont pas de nature à impacter durablement l'usage des actifs. Les CAPEX projetés dans les évaluations ont été ajustés afin de tenir compte des travaux à réaliser suite aux dégâts mineurs observés.

Dans le cadre de l'évaluation au 31 décembre 2024, les experts ont considéré que tous les éléments susceptibles d'influer sur la valeur de ces actifs leur ont été portés à connaissance.

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

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

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

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

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

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

• Pour les terrains agricoles :

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

• Pour les terrains divers constructibles (hors ZAC) :

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

Hypothèses de valorisation et sensibilités des Immeubles de Placement

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

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

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.

Pour chacun des principaux paramètres utilisés dans l'évaluation de la juste valeur des immeubles de placement, des tests de sensibilité ont été réalisés sur la base de fourchettes reflétant les variations raisonnablement possibles au vu des conditions macroéconomiques et sont présentés en note 3.2.6.3.

Périmètre d'expertise

99% du patrimoine fait l'objet d'une expertise indépendante au 31 décembre 2024.

Immeubles de Placement en cours de construction

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

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

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

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

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

Immeubles de Placement destinés à la vente

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

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

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

Participations dans les entreprises associées et co-entreprises

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

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

Actifs financiers

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

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

Les actifs financiers comprennent principalement les éléments suivants :

- les placements financiers à moyen et long terme (« Prêts et autres créances »), généralement détenus jusqu'à leur échéance, évalués au coût amorti ;
- les instruments dérivés (« Autres créances immobilisées »). Leur comptabilisation est rappelée note 3.2.6.12.

Stocks et en-cours

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

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

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

Les stocks immobiliers sont comptabilisés au coût de revient.

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

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

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

Clients et autres créances

Créances en Promotion immobilière

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

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

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

Autres créances clients et autres créances

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

Trésorerie et équivalents de trésorerie

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

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

Dettes financières et instruments dérivés

Emprunts

Les emprunts et autres passifs financiers portant intérêt sont comptabilisés au coût amorti, en utilisant la méthode du TIE (« Taux d'intérêt effectif »), qui correspond à leur valeur à l'émission incluant les frais d'émission, diminuée des montants remboursés.

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

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

Fin juin 2023, CBo Territoria a finalisé une émission d'ORNANE (« ORNANE 2023 ») par placement privé d'un montant nominal de 15,1 M€, représenté par 3 590 741 obligations. Le taux d'intérêt annuel est de 7%. La date d'échéance est fixée au 30 juin 2028. L'objet des ORNANE 2023 est de refinancer une partie des « ORNANE 2018 » (dont l'échéance était le 1^{er} juillet 2024).

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

- un « dérivé » a été extrait et enregistré pour un montant de 0,3 M€. Cette valeur initiale a été déterminée par AETHER, expert externe en valorisation d'instruments financiers, qui évalue à chaque clôture la juste valeur de cette composante « dérivé ». Au 31 décembre 2024, la juste valeur de la composante « dérivé » s'élève à 0,1 M€, la variation de juste valeur a été comptabilisée en résultat pour un montant de 36 K€ ;
- une dette a été initialement comptabilisée pour un montant de 14,8 M€, qui correspond au nominal de 15,1 M€ diminué de la valeur initiale du dérivé de 0,3 M€. Au 31 décembre 2024, cette dette a été évaluée au coût amorti selon la méthode du taux d'intérêt effectif (TIE) conformément à la norme IFRS 9 et s'élève ainsi à 14,8 M€.

Instruments financiers dérivés

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

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

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

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

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

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

Provisions (IAS 37)

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

Impôts différés (IAS 12)

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

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

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

Les taux d'impôts différés retenus pour 2024 s'élèvent à 25,83%.

Avantages au personnel (IAS 19)

Avantages postérieurs à l'emploi.

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

Cette valorisation a été effectuée sur la base :

- d'évaluations actuarielles (taux d'actualisation de 3,38% tenant compte de l'inflation) ;
- d'hypothèses de mortalité (source INSEE) ;
- d'hypothèses de rotation du personnel ;
- d'un départ à la retraite à 65 ans.

Paiements fondés sur des actions (IFRS 2)

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

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

Au 31 décembre 2024, 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 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 dirigeants, pour une valorisation de 3,83€ par action au jour de l'attribution. Le plan est soumis à des conditions de performance. Ces dernières ayant été respectées, l'attribution est devenue définitive le 14 avril 2024. Les actions attribuées gratuitement sont soumises à une période de conservation fixée à un an, expirant le 13 avril 2025. En 2024, la charge comptabilisée est de 60 K€ sur les 421,3 K€ totaux ;

- lors de sa séance du 11 septembre 2023, de réaliser pour une valorisation de 3,51€ par action au jour de l'attribution, une attribution portant sur 74 500 actions à 17 salariés et une attribution portant sur 17 045 actions au profit du Président Directeur Général. Ces 2 plans sont soumis aux mêmes conditions de performance avant l'attribution définitive prévue le 11 septembre 2026. A compter de l'attribution définitive, les actions attribuées gratuitement seront soumises à une période de conservation fixée à un an, expirant le 10 septembre 2027. En 2024, la charge comptabilisée est de 107,0 K€ sur les 321,3 K€ totaux.

L'Assemblée générale du 2 mai 2024 a autorisé le Conseil d'administration à consentir, aux membres du personnel et aux mandataires sociaux l'attribution d'actions gratuite dans la limite de 3 % du capital social existant au jour de l'Assemblée (1 096 421 actions sur la base du nombre d'actions composant le capital au 2 mai 2024). Dans le cadre de cette autorisation, le Conseil d'administration a décidé :

- lors de sa séance du 5 décembre 2024, de réaliser pour une valorisation de 3,55€ par action au jour de l'attribution, une attribution portant sur 7 500 actions à 1 salarié. Ce plan est soumis à des conditions de performance avant l'attribution définitive prévue le 5 décembre 2027. A compter de l'attribution définitive, les actions attribuées gratuitement seront soumises à une période de conservation fixée à un an, expirant le 4 décembre 2028. En 2024, la charge comptabilisée est de 0,1 K€ sur les 26,6 K€ totaux.

Résultat par action

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

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

Actions propres

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

Revenus

Les revenus du Groupe comprennent trois natures :

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

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

ACTIVITÉ DE FONCIÈRE / REVENUS LOCATIFS

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

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.

ACTIVITÉ PROMOTION / AMÉNAGEMENT - LOTISSEMENT (TERRAINS À BÂTIR)

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

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

Autres produits et charges opérationnels

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

3.2.3. Effets des changements liés au climat

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

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

- une hausse des dépenses d'investissement et des coûts d'exploitation des immeubles pour anticiper les évolutions des réglementations sectorielles. Il s'agit par exemple de l'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 centre commercial à Comban à Mayotte et les coûts liés à la RSE (formation, coûts des 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.

3.2.4. Périmètre de consolidation

Le Groupe est composé de 59 sociétés dont 51 consolidées par intégration globale et 7 par mise en équivalence.

Sociétés	SIREN	Méthode de consolidation	% d'intérêt 12/2024	% d'intérêt 12/2023
SA CBo Territoria	452 038 805	Société mère		
Sociétés intégrées globalement				
SAS CBo Gestion Immobilière	478 865 447	IG	100%	100%
SAS CBo Développement	524 758 885	IG	100%	100%
SAS CBo Property	479 422 008	IG	100%	100%
SCI Ateliers les Figueurs	452 453 772	IG	100%	100%
SCI Cour de La Mare	450 214 820	IG	100%	100%
SCI Cour Savanna	479 408 759	IG	100%	100%
SAS SRET	339 894 529	IG	100%	100%
SNC Lotissement du Golf	488 858 663	IG	100%	100%
SCI Lardy	492 772 462	IG	100%	100%
SCI Le Tamarinier	492 709 522	IG	100%	100%
SCI Le Tarmac	492 687 199	IG	100%	100%
SCI Alambic	509 478 236	IG	100%	100%
SCI Boréales	492 677 208	IG	100%	100%
SAS CBo Expansion	519 579 312	IG	100%	100%
SAS Lizine	822 414 157	IG	100%	100%
SCI Leu Boutik	514 949 528	IG	100%	100%
SCI Leu Clair	514 819 085	IG	100%	100%
SCI Roquefeuil	514 194 174	IG	100%	100%
SCI Désiré Mahy	523 680 080	IG	100%	100%
SCI Savanna Boutik	840 690 879	IG	100%	100%
SCI Le Verger	485 003 099	IG	100%	100%

Sociétés	SIREN	Méthode de consolidation	% d'intérêt 12/2024	% d'intérêt 12/2023
SCCV Heracles	822 624 938	IG	100%	51%
SCCV Jardins d'Ugo	750 913 451	IG	100%	100%
SCI A.I.	450 878 764	IG	100%	100%
SARL Mahoré	814 645 776	IG	100%	100%
SAS Réunion Maintenance Travaux	813 482 049	IG	100%	100%
SNC Hermione	502 186 901	IG	100%	100%
SCI Montesourire	841 648 348	IG	100%	100%
SCI Joker	840 701 445	IG	100%	100%
SCI Avenir	840 721 500	IG	100%	100%
SCI Equinoxe	840 721 443	IG	100%	100%
SCI Relais	840 697 478	IG	100%	100%
SCI Solstice	840 699 391	IG	100%	100%
SAS CBo Mayotte	880 572 250	IG	100%	100%
SCI Mura	898 422 936	IG	100%	100%
SCI Nyora	903 086 239	IG	100%	100%
SCI Mulima	903 047 207	IG	100%	100%
SCI Mumanga	888 910 486	IG	100%	100%
SCI Marashi	888 910 478	IG	100%	100%
SCI Kiwano	888 910 445	IG	100%	100%
SNC Amarante	882 549 736	IG	100%	100%
SNC Pitaya	882 550 015	IG	100%	100%
SCI Jumba	903 045 672	IG	100%	100%
SCI Kofia	898 422 589	IG	100%	100%
SCI Lemur	898 421 557	IG	100%	100%
SCI Zevi	912 765 492	IG	100%	100%
SCI Vacoa	912 765 567	IG	100%	100%
SCCV Zamba	918 179 987	IG	100%	100%
SCCV Aloé	915 170 567	IG	100%	100%
SCCV Macra	915 368 468	IG	100%	100%
SCCV Garden	915 170 575	IG	100%	100%

Sociétés mises en équivalence

Co-Entreprises

SCI Kerveguen	498 793 298	SME	50%	50%
SCI Grand Sud Sauvage développement	820 529 394	SME	50%	50%
SCI Foncière Katsura	841 648 405	SME	50%	50%
SAS Beauséjour Complexe Sportif	821 975 323	SME	60%	60%
SAS Jardin d'Eden	353 869 696	SME	60%	60%
SAS Bassin Bleu Country Club	479 519 266	SME	60%	60%

Influence notable

SNC Mapou	321 327 280	SME	34%	34%
-----------	-------------	-----	-----	-----

Toutes les sociétés du Groupe sont immatriculées en France.

Sorties de périmètre de la période

Liquidation de sociétés SCI Vierge du Cap, SCI Ponant, SCI Neptune, SAS Nouvel Horizon, SCI Black Pearl et cession des parts de la SAS Terres Créoles. Rachat des parts de la SCCV Héraclès, passant ainsi de 51% à 100%.

3.2.5. Information sectorielle et indicateurs de performance

3.2.5.1. Information Sectorielle

Selon la norme IFRS 8, un secteur opérationnel est une composante d'une entreprise :

- qui s'engage dans des activités susceptibles de lui faire percevoir des produits et supporter des charges ;
- dont les résultats opérationnels sont régulièrement suivis par le principal décideur opérationnel ;
- pour laquelle des informations distinctes sont disponibles.

Le reporting des performances opérationnelles du Groupe est organisé et synthétisé selon trois secteurs opérationnels d'activités :

- le segment « Foncière » correspondant à l'activité patrimoniale ;
- le segment « Promotion » correspondant à l'activité de Promotion immobilière et de vente de terrains à bâtir ;
- le segment « Autres » regroupant les activités connexes (principalement activités de Coworking) et les frais de structure non ventilés.

Les principaux agrégats du compte de résultat et du bilan de l'exercice 2023 se ventilent par secteur d'activités de la façon suivante :

Exercice 2023 En milliers d'euros	Foncière	Promotion	Autres (A)	Total Groupe CBo Territoria
Compte de résultat				
Revenus	25 510	58 076	1 302	84 888
Marge opérationnelle	22 370	8 946	/	31 316
En % du CA	87,7%	15,4%	/	36,9%
Résultat des activités	22 370	8 946	(6 217)	25 099
Bilan				
Actifs sectoriels (principaux)				
Immeubles de placement	337 907	/	/	337 907
Autres Actifs non courants	11 691	/	20 151	31 842
Stocks et en-cours	/	63 132	-	63 132
Passifs sectoriels (principaux)				
Emprunts et dettes fi. > 1 an	134 288	20 540	2 017	156 845
Emprunts et dettes fi. < 1 an	19 487	2 801	(0)	22 286

(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 2024 se ventilent par secteur d'activités de la façon suivante :

Exercice 2024 En milliers d'euros	Foncière	Promotion	Autres (A)	Total Groupe CBo Territoria
Compte de résultat				
Revenus	26 578	38 465	1 552	66 595
Marge opérationnelle	23 984	6 194	/	30 178
En % du CA	90,2%	16,1%	/	45,3%
Résultat des activités	23 984	6 194	(6 004)	24 174
Bilan				
<i>Actifs sectoriels (principaux)</i>				
Immeubles de placement	340 440	/	/	340 440
Autres Actifs non courants	11 827	/	22 850	34 677
Stocks et en-cours	/	54 600	-	54 600
<i>Passifs sectoriels (principaux)</i>				
Emprunts et dettes fi. > 1 an	131 518	12 367	1 877	145 762
Emprunts et dettes fi. < 1 an	15 054	4 574	(0)	19 628

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

Par zone géographique :

L'activité est réalisée sur les îles de La Réunion et Mayotte, Départements Français d'Outre-Mer et en région parisienne (pour un actif).

3.2.5.2. Indicateurs alternatifs de performance

LOYERS NETS = MARGE OPÉRATIONNELLE FONCIÈRE

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

En milliers d'euros	31/12/2024	31/12/2023
Loyers bruts (A)	26 578	25 510
Charges immobilières	2 594	3 140
Loyers nets (B)	23 984	22 370
Taux de Loyers nets (B)/(A)	90,2%	87,7%

Résultat Net Récurrent de la Foncière

<i>En milliers d'euros</i>	2024	2023
Loyers bruts	26 578	25 001
Charges immobilières	(2 594)	(3 158)
Loyers nets	23 984	21 843
Frais de structure attribuables à la Foncière	(2 554)	(3 171)
Résultat de l'activité de la Foncière après affectation d'une quote-part des frais de structure	21 430	18 672
Autres charges et produits opérationnels	-	-
Résultat net récurrent des sociétés mises en équivalence	2 341	2 106
Coût de l'endettement financier net	(4 371)	(4 825)
Autres produits et charges financiers	-	-
Impôts sur les résultats	(4 265)	(3 462)
Participations ne donnant pas le contrôle	-	-
Résultat net récurrent de la Foncière (PdG)	15 135	12 491
RNR Foncière par action (en euros)	0,42	0,35

Le résultat net récurrent Part du Groupe de la Foncière s'établit à 15,1 M€ en 2024 contre 12,5 M€ en 2023. Il s'établit à 0,42€ par action (vs 0,35 € en 2023).

INTEREST COVERAGE RATIO (ICR)

Ce ratio rapporte les loyers nets au coût de l'endettement financier net de la Foncière (hors charges financières de la Promotion). Les loyers nets couvrent à hauteur de 5,5 fois le coût de l'endettement financier net contre 4,2 au 31 décembre 2023.

<i>En milliers d'euros</i>	2024	2023
Loyers bruts	26 578	25 510
Charges immobilières	2 594	3 140
Loyers nets (A)	23 984	22 370
Coût de l'endettement financier net (B)	4 731	5 301
Interest coverage ratio (A)/(B)	5,5	4,2

MARGE OPÉRATIONNELLE PROMOTION

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

<i>En milliers d'euros</i>	31/12/2024	31/12/2023
Chiffre d'affaires (A)	38 465	58 076
Coût de revient (B)	(31 664)	(46 824)
Charges commerciales et autres (C)	(673)	(1 755)
Dotations nettes aux provisions (D)	65	(551)
Marge Promotion (E) = A+B+C+ D	6 194	8 946
Taux de Marge Promotion (E/A)	16,1%	15,4%

3.2.6. Notes sur le Bilan

3.2.6.1. Immobilisations incorporelles

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

En milliers d'euros	31/12/2022	Variations périmètre	Augmentations	Cessions	Reclassements	Dotations / reprises	31/12/2023
Total Valeur brute	995	-	12	-	-	-	1 007
Amort/Provision	(753)	-	(65)	-	-	-	(818)
Total Valeur nette	242	-	(53)	-	-	-	189

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

3.2.6.2. Immobilisations corporelles

En milliers d'euros	31/12/2022	Variations périmètre	Augmentations	Cessions	Reclassements	Autres mouvements	Dotations / reprises	31/12/2023
Terrains et constructions	12 410	-	-	-	-	34	-	12 444
Installations techniques	784	-	-	-	-	-	-	784
Autres Immos corporelles	2 296	-	300	(211)	-	-	-	2 385
Total Valeur brute	15 490	-	300	(211)	-	34	-	15 613
Amort/Provision	(8 983)	-	-	182	-	-	(707)	(9 508)
Total Valeur nette	6 506	-	300	(28)	-	34	(707)	6 104

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

3.2.6.3. Immeubles de Placement

Les Immeubles de Placement se décomposent ainsi :

En milliers d'euros	31/12/2022	Variations périmètre	Augmentations	Cessions	Variation de Juste Valeur	Transferts de stock vers IP	Transferts de Immeuble d'exploitation vers IP	Transferts de IP vers IP destinés à la vente	Transferts de IP en cours vers IP en service	Transferts de IP vers IP	31/12/2023
Immeubles de Placement	270 956	190	1 416	(218)	(2 381)	1 348	-	(558)	19 476	-	290 229
Immeubles de Placement Tertiaires	259 386	190	1 416	(218)	(2 381)	1 348	-	-	19 476	-	279 216
Immeubles de Placement Résidentiels	11 570	-	-	-	-	-	-	(558)	-	-	11 012
Terrains en opération d'aménagement	920	-	5	-	(10)	-	-	-	-	-	914
Autres Terrains	40 491	-	1	(96)	(259)	-	-	-	-	-	40 137
Immeubles en développement	15 076	(190)	10 827	(310)	(157)	-	-	-	(19 476)	-	5 769
Tertiaires	15 076	(190)	10 827	(310)	(157)	-	-	-	(19 476)	-	5 769
Total Immeubles de Placement ⁽ⁱ⁾	327 442	-	12 249	(624)	(2 807)	1 348	-	(558)	-	-	337 049

(i) Hors Immeubles destinés à la vente.

En milliers d'euros	31/12/2023	Variations périmètre	Augmentations	Cessions	Variation de Juste Valeur	Transferts de stock vers IP	Transferts de Immeuble d'exploitation vers IP	Transferts de IP vers IP destinés à la vente	Transferts de IP en cours vers IP en service	Transferts de IP vers IP	31/12/2024
Immeubles de Placement	290 229	-	1 330	(65)	1 351	965	1 246	(1 119)	3 469	18	297 424
Immeubles de Placement Tertiaires	279 216	-	1 330	(86)	1 377	965	1 246	-	3 469	18	287 536
Immeubles de Placement Résidentiels	11 012	-	-	21	(26)	-	-	(1 119)	-	-	9 888
Terrains en opération d'aménagement	914	-	12	-	30	-	-	-	-	-	956
Autres Terrains	40 137	-	-	(3)	(3 201)	1 567	-	-	-	-	38 500
Immeubles en développement	5 769	-	2 109	(1 011)	(940)	-	-	-	(3 469)	-	2 458
Tertiaires	5 769	-	2 109	(1 011)	(940)	-	-	-	(3 469)	-	2 458
Total Immeubles de Placement ⁽ⁱ⁾	337 049	-	3 450	(1 079)	(2 761)	2 532	1 246	(1 119)	-	18	339 338

(i) Hors Immeubles destinés à la vente.

Au 31 décembre 2024, les principaux transferts s'expliquent par :

- le transfert d'IP vers IP destinés à la vente de 8 lots du programme Patio des Iris ;
- le transfert d'IP en-cours vers IP en service du programme Mura (Bureaux de France Travail) mis en service et loués au cours du 2nd semestre 2024 ;
- le transfert d'Immeubles d'exploitation vers IP de 2 lots sur Les Cuves de La Mare.

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

	Patrimoine* au 31/12/2024 (en milliers d'euros)	Taux de rendement net		Taux d'actualisation du DCF		Taux de sortie		Prix de vente en €/m²/an		Taux de croissance de la VLM		Valeur locative de marché en €/m²/an	
		Fourchettes	Moyenne pondérée	Fourchettes	Moyenne pondérée	Fourchettes	Moyenne pondérée	Fourchettes	Moyenne pondérée	Fourchettes	Moyenne pondérée	Fourchettes	Moyenne pondérée
Immeubles de Placement Tertiaires	289 994	6,55% - 10,30%	7,64%	6,75% - 10,75%	8,80%	7,25% - 9,75%	7,9%	/	/	0,00% - 1,00%	0,8%	84 - 738	225
Immeubles de Placement Résidentiels	10 990	4,50% - 4,50%	4,50%	/	/	/	/	2007 - 2112	2 086	/	/	92 - 95	93
Total Immeubles de Placement*	300 984												

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

Taux de rendement net : taux utilisé pour capitaliser les revenus locatifs nets. Il est estimé par comparaison au marché et est principalement fonction de la destination et de la localisation des biens estimés (locaux industriels, entrepôts, bureaux, etc.), de la situation contractuelle, de la qualité du preneur ou de la qualité intrinsèque des immeubles.

Taux d'actualisation : taux utilisé pour calculer la valeur actuelle nette des flux futurs de trésorerie générés par l'actif.

L'analyse de sensibilité s'établit comme suit :

Immeubles de Placement Tertiaires	Valeur au 31/12/2024	En % du patrimoine total
IP Tertiaires évalués par DCF et Rendement	287 536	84,5%
IP Tertiaires - Sensibilité - Méthode par DCF	Impact en K€	Impact en %*
-5% de Valeur locative de marché	-10 883	-3,2%
+50 points de base sur le taux d'actualisation	-9 105	-2,7%
+50 points de base sur le taux de sortie	-8 232	-2,4%
-25 points de base sur le taux de croissance de la VLM	-1 627	-0,5%
+5% de Valeur locative de marché	10 761	3,2%
-50 points de base sur le taux d'actualisation	9 526	2,8%
-50 points de base sur le taux de sortie	9 385	2,8%
+25 points de base sur le taux de croissance de la VLM	1 641	0,5%
IP Tertiaires - Sensibilité - Méthode par le rendement	Impact en K€	Impact en %*
+50 points de base sur le taux de rendement	-17 894	-5,3%
-50 points de base sur le taux de rendement	21 220	6,2%

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

Au 31 décembre 2024, les Immeubles de Placement Tertiaire en cours, représentant 0,8% du Patrimoine total, sont évalués aux coûts (Cf. note 3.2.2.4 sur les IP en cours).

Immeubles de Placement Résidentiels yc destinés à la vente	Valeur au 31/12/2024	En % du patrimoine total
IP Résidentiels évalués par Comparaison	10 990	3,2%
IP Résidentiels - Sensibilité - Méthode par comparaison	Impact en K€	Impact en %*
-5% sur le prix de vente	-550	-0,2%
+5% sur le prix de vente	550	0,2%

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

Immeubles de Placement Terrains	Valeur au 31/12/2024	En % du patrimoine total
IP Terrains évalués par Comparaison ⁽¹⁾	39 456	11,6%
IP Terrains - Sensibilité - Méthode par comparaison	Impact en K€	Impact en %*
-5% sur le prix de vente	-1 973	-0,6%
+5% sur le prix de vente	1 973	0,6%

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

(1) Y compris IP Terrains évalués selon la méthode du bilan promoteur. Ces expertises sont corroborées avec la méthode par comparaison.

3.2.6.4. Participations dans les entreprises associées et co-entreprises

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

<i>En milliers d'euros</i>	TOTAL
Ouverture au 31/12/2023	13 857
Variation de périmètre	(54)
Variation de capital en numéraire	(43)
Dividendes	-
Variation de juste valeur des titres mis en équivalence	-
Résultat	2 153
Clôture au 31/12/2024	15 913

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

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

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

<i>En milliers d'euros</i>	31/12/2024	31/12/2023
Capitaux propres	14 907	12 135
Immeubles de Placement	40 200	39 695
Endettement	22 106	23 813
Loyer brut	3 730	3 713
Loyer net	3 600	3 546
Variation de Juste Valeur	108	(1 505)
Résultat net	2 153	1 319

3.2.6.5. Actifs financiers

La décomposition des Actifs financiers est la suivante :

<i>En milliers d'euros</i>	31/12/2024	31/12/2023
Titres de participation	358	318
Provisions sur Titres de participation	(2)	(3)
Dépôts et cautionnements versés	4	4
Prêts et autres créances	10 225	9 225
Autres créances immobilisées	1 243	2 147
Autres créances long terme	812	-
Total Actifs financiers	12 639	11 691

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

Les Autres créances immobilisées correspondent à des instruments de couverture, Cf. note 3.2.6.12.

3.2.6.6. Immeubles de placement destinés à la vente

La variation des Immeubles de Placement destinés à la vente se présente ainsi :

En milliers d'euros	31/12/2023	Cessions	Variation de Juste Valeur	Transferts IP à IP destinés à la vente	31/12/2024
Total Valeur brute	857	(148)	(17)	410	1102
Provision	-	-	-	-	-
Total Valeur nette	857	(148)	(17)	410	1102

Les cessions de la période concernent les programmes Patio des Iris et Villas Belvédère.

Les Immeubles de Placement destinés à la vente correspondent aux logements du programme Patio des Iris, analysés par le management, destinés à être cédés dans les 12 mois.

3.2.6.7. Stocks et en-cours

En milliers d'euros	31/12/2022	Variations périmètre	Augmentations	Cessions	Transferts nets Stocks vers IP ⁽¹⁾	Transferts nets stocks vers stocks ⁽²⁾	Dotations / reprises ⁽³⁾	31/12/2023
Stocks et en-cours Immobiliers	71 763	-	40 088	(46 835)	(4 064)	-	2 180	63 131
Stocks Promotion Tertiaire	6 828	-	2 325	(2 686)	(4 064)	-	2 459	4 863
Stocks Promotion Résidentiel	6 307	-	31 797	(36 025)	-	1138	(193)	3 024
Stocks Terrains	58 627	-	5 966	(8 124)	-	(1138)	(86)	55 244
Autres Stocks	0	-	-	-	-	-	-	0
Total Stocks et en-cours	71 763	-	40 088	(46 835)	(4 064)	-	2 180	63 132

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

(1) Transfert de 1 M€ de Stocks tertiaires vers IP tertiaires pour l'opération Hibiscus. Transfert de 1,6 M€ de Stocks terrain vers IP terrain pour l'opération Combani Tr2.

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

(3) Reprise de la provision sur le programme de Hibiscus pour 0,2 M€ liée aux transferts en IP.

La décomposition des stocks par catégorie est la suivante :

<i>En milliers d'euros</i>	31/12/2024	31/12/2023
Stocks Terrains	49 897	55 827
Stocks Opérations immobilières	6 911	9 685
Total Valeur brute Stocks immobiliers	56 807	65 512
Provisions sur Terrains	(583)	(583)
Provisions sur Opérations immobilières	(1 624)	(1 798)
Total Provisions sur stocks immobiliers	(2 207)	(2 381)
Total Stocks immobiliers nets	54 600	63 132
Autres stocks nets	-	-
Total Stocks nets	54 600	63 132

3.2.6.8. Clients et autres créances

<i>En milliers d'euros</i>	31/12/2024			31/12/2023
	Total	< 1 an	> 1 an	Total
Clients et comptes rattachés - Valeur brute	8 572	8 572	-	6 128
Provisions	(2 483)	(2 483)	-	(1 670)
Sous total Clients et comptes rattachés	6 089	6 089	-	4 458
Créances fiscales "hors IS" part courante	3 700	3 700	-	3 209
Autres créances hors exploitation	7 436	7 436	-	11 328
Autres débiteurs	18	18	-	319
Sous-total valeur nette Autres créances	11 153	11 153	-	14 856
Total Clients et Autres créances actif non courant	17 242	17 242	-	19 315

Les créances Clients se décomposent ainsi :

<i>En milliers d'euros</i>	31/12/2024	31/12/2023
Clients Locataires	6 356	5 047
Clients Acquéreurs	1 889	535
Clients Autres	327	546
Total brut Clients et comptes rattachés	8 572	6 128

Risque de crédit

Le principal risque de crédit auquel le Groupe est exposé est le risque de crédit client ou la défaillance de sa clientèle.

Pour les activités de Promotion, la majorité des ventes est conclue sous le régime de la Vente en l'Etat Futur d'Achèvement (VEFA), avec des appels de fonds progressifs auprès des acquéreurs aux étapes d'avancement du chantier de construction. Pour les ventes de lots achevés (immobilier bâti et terrains), l'encaissement du prix de vente total est concomitant de la signature de l'acte.

Toutes les ventes de biens immobiliers sont réalisées sous forme d'acte notarié.

En ce qui concerne la VEFA, en cas de défaut de paiement d'un acquéreur, CBo Territoria bénéficie d'une clause de privilège de vendeur permettant le maintien de la propriété au bénéfice de CBo Territoria.

Concernant l'activité de Foncière et les revenus locatifs générés, CBo Territoria s'assure de la solvabilité préalable de ses locataires. Des cautions et garanties diverses sont 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.

3.2.6.9. Trésorerie et équivalents de trésorerie

En milliers d'euros	31/12/2024	31/12/2023
Equivalents de trésorerie	19 480	6 084
Disponibilités	8 159	28 629
Total Trésorerie & équivalents trésorerie	27 639	34 713
Solde créditeurs de banque	(i)	(ii)
Total Trésorerie nette	27 638	34 701

Les équivalents de trésorerie de 19,5 M€ correspondent à des dépôts à terme et des SICAV, répondant à la définition de Trésorerie et Equivalents de trésorerie conformément à la norme IAS 7.

Le poste « Disponibilités » intègre des soldes débiteurs affectés sur des comptes bancaires dédiés aux activités de Foncière et de Promotion immobilière.

La disponibilité de ces fonds peut alors parfois être temporairement réservée au paiement des dépenses de l'opération immobilière concernée (généralement dans le cadre de garanties financières d'achèvement émises par certains établissements financiers) et cela jusqu'à la déclaration d'achèvement des travaux.

Ces « Soldes bancaires débiteurs affectés », inclus dans le poste « Disponibilités » se présentent ainsi :

En milliers d'euros	31/12/2024	31/12/2023
Solde bancaires débiteurs sur opérations dédiées	6 897	10 321
Dont Soldes bancaires débiteurs indisponibles	1 298	1 259

Risque de contrepartie

Les supports de placement détenus sont émis, et conservés, par les grands établissements financiers nationaux et/ou leurs filiales locales, présentant ainsi un risque de contrepartie très limité.

Le risque de contrepartie sur les instruments financiers dérivés est pris en compte dans la juste valeur de ces instruments conformément à la norme IFRS 13.

Risque actions

Le Groupe ne détient pas de portefeuille d'actions en dehors de ses participations. Il n'est pas exposé au risque actions.

3.2.6.10. Capitaux propres consolidés

Capital

Au 31 décembre 2024 le capital du Groupe CBo Territoria s'élève à 48 242 560 euros, composé de 36 547 394 actions d'une valeur nominale de 1,32 euros dont 1 244 050 actions sont auto-détenues. Il n'existe qu'une seule catégorie d'actions ; elles sont toutes émises et entièrement libérées.

Il n'y a pas eu de variation sur l'exercice.

Dividendes

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

Actions Propres

En 2024 le Groupe a procédé à des rachats d'actions. A fin 2024, le nombre d'actions auto-détenues est de 1 244 050, contre 736 616 au 31 décembre 2023.

3.2.6.11. Provisions pour risques et charges

En milliers d'euros	31/12/2022	Dotations	Reprises utilisées	Reprises non utilisées	Variation périmètre	31/12/2023
Litiges	479	3	(266)	-	-	216
Indemnités de retraite	128	13	-	-	-	140
Impôts et taxes	70	-	-	-	-	70
Provisions à plus d'un an	677	16	(266)	-	-	427
Provisions à moins d'un an	-	-	-	-	-	-
Total Provisions pour risques et charges	676	16	(266)	-	-	427

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

En 2024, les dotations de provisions pour litiges correspondent notamment à des travaux de mise en conformité.

3.2.6.12. Emprunts et dettes financières

La dette financière brute du Groupe, de 165,4 M€, est constituée très majoritairement d'emprunts contractés en financement des actifs de rendement et adossés à des opérations immobilières identifiées ; elle intègre également les emprunts obligataires émis en 2023 (14 818 K€ dont -50 K€ inférieur à 1 an correspondant à la reprise des coûts amortis) et des lignes de financement globales y compris PGE (49 364 K€ au 31 décembre 2024, dont 8 024 K€ à échéance inférieure à 1 an).

En tenant compte d'une trésorerie de 27,6 M€ et de 11,4 M€ d'actifs financiers (valorisation des instruments de couverture et dépôts à terme), la dette financière nette du Groupe ressort à 126,4 M€.

Ventilation par échéance et par nature

En milliers d'euros	31/12/2024	31/12/2023
Emprunts obligataires (part à plus d'un an)	14 867	14 746
Emprunts moyen-long terme (part à plus d'un an)	118 530	129 295
Dettes de location (part à plus d'un an)	8 993	9 729
Sous-Total Emprunts et dettes financières à plus d'un an	142 390	153 770
Dépôts et cautionnements reçus ⁽¹⁾	3 152	2 873
Instruments de couverture	220	202
Sous-Total Emprunts et dettes financières à plus d'un an, y compris Dépôts et cautionnements reçus et instruments de couverture	145 762	156 845
Emprunts obligataires (part à moins d'un an)	(50)	3 652
Emprunts moyen-long terme (part à moins d'un an)	17 914	16 805
Dettes de location (part à moins d'un an)	828	814
Intérêts courus sur emprunts	934	1 005
Concours bancaires courants (soldes créditeurs de banque)	1	11
Sous-Total Emprunts et dettes financières à moins d'un an	19 628	22 287
Total Emprunts et dettes financières	165 390	179 132

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

Financement des opérations immobilières

Concernant son activité de Foncière, CBo Territoria finance ses projets d'investissement au travers de financements bancaires et obligataires à moyen et long terme, à hauteur d'une quotité généralement comprise entre 55% et 75% du montant de l'investissement.

Ces financements sont ainsi adossés à chaque opération immobilière avec généralement une couverture des annuités par les loyers à percevoir.

Sur l'activité de Promotion, le développement d'une opération génère dans un premier temps un besoin en fonds de roulement, généralement 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.

Le Groupe n'a pas eu recours à des crédits d'accompagnement en 2024.

Emprunts Obligataires convertibles

Les caractéristiques de l'emprunt obligataire convertible sont les suivantes :

	Date d'Emission	Montant nominal En milliers d'euros	Taux d'intérêt annuel	Échéance	Valeur nominale	Nombre d'obligations émises	Nombre d'obligations au 31 décembre 2024
ORNANE 2023	Juin 2023	15 081	7,00%	30/06/2028	4,20	3 590 741	3 590 741

Ventilation par flux

En milliers d'euros	Emprunts obligataires	Emprunts auprès des Ets de crédit	Instruments financiers dérivés	Dettes de location	Intérêts courus	SOUS-TOTAL	Dépôts et cautionnements	Concours bancaires	Crédits d'accompagnement Promotion	TOTAL
Solde net au 31/12/2022	25 302	155 055	(0)	11 038	1 110	192 506	2 837	12	(0)	195 353
Variation de périmètre	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Mobilisation	16 122	19 815	-	340	210	36 487	257	-	-	36 744
Remboursement	(22 883)	(28 914)	-	(835)	(315)	(52 947)	(221)	-	-	(53 168)
Autres mouvements	(323)	727	(202)	-	-	202	-	(1)	-	201
Solde net au 31/12/2023	18 219	146 684	(202)	10 543	1 005	176 248	2 873	11	-	179 132
Variation de périmètre	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Mobilisation	261	7 569	-	101	178	8 109	450	-	-	8 558
Remboursement	(3 842)	(17 225)	-	(823)	(249)	(22 139)	(170)	-	-	(22 309)
Autres mouvements	180	(584)	422	-	-	18	-	(10)	-	8
Solde net au 31/12/2024	14 818	136 444	220	9 821	934	162 236	3 152	1	-	165 390

Les soldes des lignes Mobilisation et Remboursement ont été réconciliés avec les lignes du tableau de flux de trésorerie « Mobilisation d’emprunts moyen-long terme » et « Remboursement d’emprunts moyen-long terme ».

Covenants bancaires

Les contrats d’emprunts moyen / long terme comportent des covenants financiers dont le non-respect implique, selon les contrats :

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

Les contrats d’emprunts intégrant des covenants financiers susceptibles de générer une exigibilité anticipée représentent 26% de l’encours total des dettes financières.

Ventilation par échéance

En milliers d’euros	31/12/2024	31/12/2023
Emprunts et dettes à moins d’un an	19 628	22 287
Emprunts et dettes de un à cinq ans	120 449	90 861
Emprunts et dettes à plus de cinq ans	25 313	65 985
Total Emprunts et dettes financières	165 390	179 132

Instruments financiers de couverture

Risque de taux

Pour limiter l’impact d’une variation des taux d’intérêt sur le résultat et le cash-flow, le Groupe utilise des produits dérivés (généralement des swaps) 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.

Selon les contrats d’emprunts, un ou plusieurs des trois covenants suivants doivent être respectés :

- le ratio LTV (Loan To Value)¹⁶
Ce ratio doit être inférieur à 55%. Il est au 31 décembre 2024 de 31,5%. Hors valorisation des instruments de couverture, le ratio de LTV ressort à 31,8%.
- le ratio ICR (Interest Cover Ratio)¹⁷
Le niveau de ratio à maintenir est un ICR supérieur à 1,8. Il ressort au 31 décembre 2024 à 5,5.
- le ratio DSCR (Debt Service Cover Ratio)¹⁸.
Ce ratio ne s’applique que pour certains contrats d’emprunt et se calcule en fonction des actifs financés. Il doit être supérieur à 1,1 ou 1,2 en fonction des contrats.

Ces trois covenants ont été respectés durant l’exercice.

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

En milliers d’euros	31/12/2024	31/12/2023
Taux fixe	128 010	136 679
Taux variable ⁽¹⁾	17 752	20 166
Total par taux	145 762	156 845
Euro	145 762	156 845
Total par devise	145 762	156 845

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

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

17. Désigne le taux de couverture du coût de l’endettement par les loyers nets.

18. Désigne le rapport entre les loyers nets du ou des actifs concernés et le service de la dette (intérêt + principal).

Comptabilisation des instruments financiers de couverture

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

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

Nature	Échéance					Valeur de marché au 31 Décembre 2024	Nominal	en % du nominal
	Notionnel	Taux fixe	Date de début	Date de fin	Type			
Swap taux fixe EUR6m	6,4 M€	-0,30%	31/01/2021	31/01/2030	Couverture	0,4 M€	10,0 M€	4,0%
Swap taux fixe EUR6m	0,9 M€	2,54%	31/01/2024	31/01/2029	Couverture	-0,0 M€	0,9 M€	-1,1%
Swap taux fixe EUR6m	3,9 M€	3,08%	31/01/2024	31/01/2029	Couverture	-0,1 M€	4,0 M€	-3,0%
Swap taux fixe EUR6m	3,9 M€	2,89%	31/01/2024	31/01/2029	Couverture	-0,1 M€	4,0 M€	-2,3%
Swap taux fixe EUR6m	6,2 M€	-0,29%	31/12/2020	31/12/2025	Couverture	0,2 M€	6,6 M€	2,4%
Swap taux fixe EUR3m	10,5 M€	1,37%	29/01/2017	29/07/2030	Couverture	0,2 M€	23,7 M€	0,9%
Swap taux fixe EUR3m	1,9 M€	1,45%	21/08/2015	23/08/2027	Couverture	0,0 M€	8,4 M€	0,2%
Swap taux fixe EUR3m	1,8 M€	1,42%	17/07/2017	18/04/2028	Couverture	0,1 M€	4,7 M€	1,3%
Swap taux fixe EUR3m	3,2 M€	1,11%	28/02/2017	30/08/2030	Couverture	0,1 M€	7,5 M€	1,6%
Swap taux fixe EUR3m	1,6 M€	0,99%	19/04/2016	21/12/2030	Couverture	0,1 M€	3,4 M€	1,6%
Swap taux fixe EUR3m	3,2 M€	0,93%	28/06/2018	26/06/2030	Couverture	0,1 M€	7,0 M€	1,5%
Swap taux fixe EUR3m	1,4 M€	0,78%	28/09/2019	28/06/2027	Couverture	0,0 M€	2,7 M€	1,4%
Swap taux fixe EUR1m	0,4 M€	2,97%	06/07/2016	28/02/2030	Couverture	0,0 M€	0,8 M€	1,2%
Swap taux fixe EUR1m	0,2 M€	2,97%	28/06/2016	28/02/2030	Couverture	0,0 M€	0,4 M€	1,2%
Swap taux fixe EUR1m	1,6 M€	2,97%	07/07/2016	07/01/2030	Couverture	0,0 M€	3,7 M€	1,2%
Total	46,9 M€					1,0 M€	87,7 M€	1,2%

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

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

En milliers d’euros	Juste valeur à l’ouverture	Variation de juste valeur		Juste valeur à la clôture
		En résultat	En capitaux propres	
Arrêté au 31/12/2023	3 872	-	(1 926)	1 945
Arrêté au 31/12/2024	1 945	-	(922)	1 024

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 110 K€ (après prise en compte des couvertures de taux mises en place, avant impôts) sur le résultat financier annuel du Groupe. L'incidence réelle sur le résultat annuel aurait été amoindrie compte tenu de l'activation des frais financiers relatifs aux emprunts et liés aux opérations immobilières en cours.

Risque de change

Le Groupe n'intervient qu'en zone Euro et en devise en Euros, aucune opération de couverture du risque de change n'a été conclue.

Risque de liquidité

Le risque de liquidité est géré globalement ; il est notamment couvert par :

- l'adossement des emprunts moyen-long terme et de leur profil aux opérations patrimoniales et aux revenus générés par celles-ci ;
- la mise en place de crédits d'accompagnement sur les opérations en Promotion (crédit-promoteur), assurant leur financement à court terme et permettant de couvrir la pointe de besoin de financement généré par celles-ci ;
- la mise en place de lignes globales de financement moyen-long terme, permettant d'assurer le financement amont des opérations d'aménagement et de développement ;
- la mise en place d'autorisations de découvert sur les comptes bancaires courants.

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

En milliers d'euros	Moins d'un an	1 à 2 ans	3 à 5 ans	Plus de 5 ans	Total
ORNANE					
Principal	-	-	15 081	-	15 081
Intérêts	1 056	2 111	528	-	3 695
Total ORNANE	1 056	2 111	15 609	-	18 776
Emprunts bancaires					
Principal	18 174	39 198	46 231	34 177	137 781
Intérêts	4 570	6 541	5 163	3 409	19 683
Total Emprunts bancaires	22 744	45 740	51 394	37 586	157 464
Instruments de couverture					
Paiements futurs	-699	-328	-172	-	-1199
Total Instruments de couverture	-699	-328	-172	-	-1199
Passifs locatifs (IFRS 16)					
Paiements de location	828	1 576	2 490	4 926	9 821
Intérêts	276	487	560	436	1 758
Total Passifs locatifs	1 104	2 063	3 050	5 362	11 579
Trésorerie passive	1	-	-	-	1
Intérêts courus Emprunts	934	-	-	-	934
Dépôts et cautionnements reçus	-	-	-	3 152	3 152
Total général	25 139	49 586	69 882	46 100	190 707

3.2.6.13. Fournisseurs et autres dettes

En milliers d'euros	31/12/2024	31/12/2023
Fournisseurs / Stocks immobiliers et Exploitation	15 080	19 757
Fournisseurs / Immeuble de Placement	1 313	3 910
Avances et acomptes reçus sur commandes	1 618	829
Dettes fiscales et sociales	2 144	2 159
Comptes courants passif	6	6
Autres dettes	198	96
Passif de contrat	1 018	2 350
Total Fournisseurs et autres dettes	21 377	29 107

Ventilation par échéance

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

3.2.7. Notes sur le compte de résultat

3.2.7.1. Revenus

En milliers d'euros	31/12/2024	31/12/2023
Revenus locatifs bruts	26 578	25 510
Ventes Immeubles bâtis	29 074	45 705
Ventes Terrains	9 391	12 371
Produits des activités annexes	1 552	1 302
Total Revenus	66 595	84 888

A noter que 34,2% du total des revenus est réalisé avec Action Logement/SHLMR (soit 22,7 M€ en Promotion Immeubles bâtis).

Echéancier des loyers

Au 31 décembre 2024, les loyers futurs minimaux à recevoir jusqu'à la prochaine date de résiliation possible au titre des contrats de location simple se répartissent comme suit :

Année	2025	2026	2027	2028	2029	Au-delà
Loyers futurs minimaux en M€	15,1	12,5	8,1	6,8	4,3	8,4

Backlog

En milliers d'euros HT	CA des lots actés	CA IFRS cumulé à fin 2024	Backlog au 31/12/2024
Promotion Immobilière Résidentiel - Vente en bloc PLI	58 683	41 639	17 044
Promotion Immobilière Résidentiel - Logt Social	21 344	19 996	1 348
Total Revenus	80 026	61 635	18 391

Le backlog en Promotion ressort à 18,4 M€ (en Résidentiel uniquement porté par les ventes en bloc), contre 29,0 M€ à fin 2023 (dont 4,6 M€ en sur les ventes au détail).

Il est prévu d'être réalisé à hauteur de 15 M€ en 2025 et le reste en 2026.

L'activité de Promotion Tertiaire ne présente pas de backlog à fin 2024.

3.2.7.2. Charges de personnel

En milliers d'euros	31/12/2024	31/12/2023
Salaires bruts et intéressement	(3 099)	(3 334)
Charges sociales	(1 294)	(1 544)
Indemnités de départ en retraite	(41)	(13)
Palements basés sur des actions	(168)	(243)
Total Charges de personnel	(4 603)	(5 134)

Effectifs à la clôture de l'exercice

En Équivalent Temps Plein	31/12/2024	31/12/2023
Ingénieurs et cadres	23	23
Employés, techniciens et agent de maîtrise	20	22
Total Effectifs	43	45

3.2.7.3. Impôts et taxes

En milliers d'euros	31/12/2024	31/12/2023
Taxes foncières	(864)	(1 093)
CFE et CVAE	(153)	(140)
Autres taxes	(236)	(224)
Total Impôts et taxes	(1 253)	(1 457)

3.2.7.4. Dotations nettes aux amortissements et provisions d'exploitation

En milliers d'euros	31/12/2024	31/12/2023
Dotations aux amortissements sur immobilisations		
- immobilisations incorporelles	(64)	(65)
- immobilisations corporelles	(3)	96
Total Dotations aux amortissements	(66)	31
Dotations aux provisions sur actif circulant	(514)	(597)
Dotations aux provisions pour risques et charges	(1 463)	0
Dépréciation des immeubles d'exploitation	(753)	(803)
Total Dotations nettes aux provisions	(2 730)	(1 400)
Total Dotations nettes aux amortissements et provisions	(2 797)	(1 369)

Les dotations aux provisions pour risques et charges correspondent notamment à des travaux de mise en conformité.

3.2.7.5. Résultat sur cessions d'immeubles de placement

En milliers d'euros	31/12/2024	31/12/2023
Prix de cession	2 097	19 856
VNC des Immeubles de Placement cédés	(1 937)	(19 870)
Résultat sur cessions d'Immeubles de Placement	160	(14)

3.2.7.6. Variation de juste valeur

En milliers d'euros	31/12/2024	31/12/2023
Immobilier de Placement Tertiaire ⁽¹⁾	442	(2 538)
Immobilier de Placement Résidentiel	(43)	(29)
Terrains non bâtis (nus, aménagés et terrains agricoles)	(3 143)	(235)
Total Variation de Juste Valeur	(2 744)	(2 803)

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

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

3.2.7.7. Autres charges et produits opérationnels

En milliers d'euros	31/12/2024	31/12/2023
Reprises (dotations) exceptionnelles	15	235
Autres produits opérationnels	186	56
Total Autres produits opérationnels	200	290
VNC des autres immobilisations corporelles cédées (hors Immeubles de Placement)	(39)	(58)
VNC des titres consolidés cédés	(5)	-
Dotations exceptionnelles	(3)	(2)
Autres charges opérationnelles	(194)	(101)
Total Autres charges opérationnelles	(241)	(162)
Total Autres charges et produits opérationnels	(41)	129

3.2.7.8. Coût de l'endettement financier net

En milliers d'euros	31/12/2024	31/12/2023
Revenus de VMP et autres produits	1 467	493
Produits de trésorerie et équivalents de trésorerie	1 467	493
Intérêts sur emprunts et découverts ⁽¹⁾	(5 822)	(5 793)
Coût de l'endettement financier brut	(5 822)	(5 793)
Coût de l'endettement financier net	(4 355)	(5 301)

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

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

3.2.7.9. Autres produits et charges financiers

Les Autres produits et charges financiers sont composés en majorité de la variation de juste valeur du dérivé de l'ORNANE.

3.2.7.10. Résultat par action

Résultat de base

En milliers d'euros	31/12/2024	31/12/2023
Résultat net part du Groupe (K€)	14 565	14 095
Nombre moyen pondéré d'actions en circulation	35 687 532	35 809 461
Résultat de base par action (euros)	0,41	0,39

Résultat dilué

En milliers d'euros	31/12/2024	31/12/2023
Résultat net part du Groupe (K€)	14 565	14 095
Economie de frais financiers nets en cas de conversion des emprunts obligataires	583	375
Résultat net dilué part du Groupe (K€)	15 148	14 471
Nombre moyen pondéré d'actions ordinaires utilisé pour le calcul du résultat dilué par action	39 870 458	40 847 735
Résultat de base dilué par action (euros)	0,38	0,35

3.2.8. Impôts

La société CBo Territoria a exercé l'option pour le régime d'intégration fiscale de droit commun prévu à l'article 223A du Code Général des Impôts, pour elle-même et les filiales françaises contrôlées à plus de 95 %.

Le Groupe comprend 14 entités intégrées fiscalement (y compris CBo Territoria SA).

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

En milliers d'euros	31/12/2024	31/12/2023
Impôt exigible	(4 691)	(1 973)
Impôt différé	(201)	(2 673)
Total Impôts sur les résultats	(4 892)	(4 646)

3.2.8.2. Evolution des postes d'impôts au bilan

En milliers d'euros	Solde au 31/12/2023	Charge	Situation nette et autres	Solde au 31/12/2024
Créances d'impôts	1 413	(1 342)	-	72
Dettes d'impôts	95	-	2 577	2 671
Total impôts courants	1 508	(1 342)	2 577	2 743
Impôts différés				
Actifs	-	-	-	-
Passifs	37 719	201	(69)	37 851
Total Impôts différés	37 719	201	(69)	37 851

3.2.8.3. Preuve d'impôt

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

En milliers d'euros	31/12/2024	31/12/2023
Résultat net	14 565	14 090
Résultat des sociétés mises en équivalence	2 153	1 319
Résultat net des entreprises intégrées	12 412	12 771
Impôts sur les résultats	4 892	4 646
Résultat avant impôt des entreprises intégrées	17 304	17 417
Charge d'impôt théorique à 25,83%	4 470	4 499
Impact des investissements en défiscalisation	-	-
Différences permanentes	81	(23)
Effet net des impôts différés non constatés	-	-
Carry-back	-	-
Déficits antérieurs non activés	70	(11)
Incidence des taux d'impôt	(43)	(32)
Autres	315	214
Charge d'impôt réelle	4 892	4 646
Taux d'impôt effectif	28,3%	26,7%

Ventilation des actifs et passifs d'impôts différés.

En milliers d'euros	31/12/2024	31/12/2023
Différences temporaires	179	208
Déficits reportables activés	-	-
Plus-values internes sur cession d'actifs	2 862	2 886
Marges sur Chiffre d'affaires à l'avancement	(426)	(1 633)
Plus-values en sursis d'imposition ⁽¹⁾	(3 812)	(3 812)
Juste valeur nette d'amortissements ⁽²⁾	(36 217)	(34 793)
Instruments de couverture	(264)	(502)
Engagements de retraite	47	36
Autres	(218)	(108)
Total Impôts différés nets	(37 850)	(37 719)
<i>Dont Impôts différés passifs</i>	<i>37 851</i>	<i>37 719</i>
<i>Dont Impôts différés actifs</i>	<i>-</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 fiscale.

Le montant des déficits reportables du Groupe s'élève à 4 772 K€ au 31 décembre 2024 contre 3 671 K€ au 31 décembre 2023. Le montant des déficits reportables non activés s'élève à 4 772 K€ au 31 décembre 2024 contre 3 671 K€ au 31 décembre 2023.

3.2.9. Autres informations

3.2.9.1. Incidence de la variation du BFR

En milliers d'euros	31/12/2024	31/12/2023
Variation des Stocks	(6 350)	(5 586)
Variation des Créances clients et autres créances	(11 078)	(15 551)
Variation des Dettes fournisseurs et autres dettes (hors Dettes / Immos)	14 719	13 544
Incidence de la variation du BFR	(2 709)	(7 593)

3.2.9.2. Engagements hors bilan

En milliers d'euros	31/12/2024	31/12/2023
Avals et cautions	26 723	27 813
Hypothèques et nantissements	122 663	129 914
Total Engagements donnés	149 386	157 727
Garanties financières d'achèvement	30 457	64 516
Cautions reçues dans le cadre de la gestion immobilière - Loi Hoguet	120	120
Autorisations de découverts bancaires non utilisées	4 500	7 500
Total Engagements reçus	35 077	72 136

Les hypothèques et nantissements correspondent à des garanties données aux établissements bancaires lors de la mise en place des financements.

3.2.9.3. Rémunérations des organes d'Administration et de direction

L'Assemblée générale du 3 juin 2020 a décidé de fixer la somme globale à la rémunération des administrateurs pouvant être alloués au Conseil d'administration à 100 K€ maximum pour l'exercice 2020 et les exercices suivants, jusqu'à nouvelle décision.

Le montant de la rémunération des administrateurs effectivement versée se présente ainsi :

En milliers d'euros	31/12/2024	31/12/2023
Rémunération versée au Président du Conseil d'Administration*	3	7
Rémunération versée aux autres membres du Conseil d'Administration	64	67
Rémunération totale des organes d'administration	67	74

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

Rémunération des organes de direction

La direction de la Société est assurée par un Directeur Général, M. WUILLAI jusqu'au 7 juin 2023, puis par Mme NEYRET GLEIZES à compter du 8 juin 2023.

La rémunération totale des organes de direction se présente ainsi :

Rémunération de M. WUILLAI

En milliers d'euros	31/12/2024	31/12/2023
Rémunération partie fixe, versée au cours de l'exercice	-	84
Rémunération en qualité de Président	9	11
Rémunération partie variable, versée au cours de l'exercice	-	178
Rémunération exceptionnelle	-	300
Rémunération au titre du mandat d'administrateur	3	7
Avantages en nature	-	3
Rémunération totale des organes de direction	12	583

Rémunération de Mme NEYRET GLEIZES

En milliers d'euros	31/12/2024	31/12/2023
Rémunération partie fixe, versée au cours de l'exercice	190	107
Rémunération partie variable, versée au cours de l'exercice	53	-
Rémunération au titre du mandat d'administrateur	-	-
Avantages en nature	17	11
Rémunération totale des organes de direction	259	119

3.2.9.4. Transactions avec les parties liées

Une convention réglementée a été conclue le 30 juin 2023 entre la société CBo Territoria SA et la société WUIMIN SASU, dont le Président est Eric WUILLAI, Président du Conseil et administrateur de CBo Territoria jusqu'au 2 mai 2024. La conclusion de cette convention avait été autorisée par le Conseil d'administration du 12 avril 2023.

La Société a souhaité confier des missions de prestations de services à M. Eric WUILLAI compte tenu de ses compétences, expériences et connaissances de la Société. Ces prestations de services porteront sur des conseils en matière de développement et

de stratégie. Le champ d'intervention et les missions réalisées par le Prestataire au bénéfice de la société seront arrêtés par la Direction Générale de CBo Territoria et notifiés par ordre de service. Elles porteront notamment sur les sujets suivants :

- assistance à la gestion foncière du Groupe ;
- suivi des activités outdoor ;
- conseil stratégique ;
- stratégie RSE.

Le montant total annuel de la prestation est plafonné à 130 K€ TTC. La charge en 2024 s'élève à 17,8 K€.

3.2.9.5. Honoraires des Commissaires aux comptes

La ventilation du montant total des honoraires des commissaires aux comptes est la suivante (les montants correspondent aux honoraires de l'Entité et des entités contrôlées).

En milliers d'euros	31/12/2024			31/12/2023		
	EXA	DELOITTE	TOTAL	EXA	DELOITTE	TOTAL
Certification des comptes individuels et consolidés et examen limité	115	144	259	102	138	240
Services autres que la certification des comptes	-	10	10	-	18	18
Total	115	154	269	102	155	257

Les services autres que la certification des comptes concernent notamment la mission de vérification de l'information extra-financière du Groupe et l'établissement des attestations de covenants.

3.2.9.6. Evénements postérieurs à la clôture

La Réunion a connu le passage du cyclone Garance le vendredi 28 février 2025. Les actifs du Groupe n'ont pas subi de dégâts importants.

Aucun autre événement significatif n'est intervenu entre la date de clôture des comptes (31 décembre 2024) et celle de la publication des comptes consolidés.

3.3. RAPPORT DES COMMISSAIRES AUX COMPTES SUR LES COMPTES CONSOLIDÉS

EXA

4, rue Monseigneur Mondon
97 400 Saint Denis
S.A. au capital de € 40 000
337 725 949 R.C.S. Saint Denis
*Commissaire aux Comptes
Membre de la Compagnie Régionale
de Saint-Denis-de-La Réunion*

Deloitte & Associés

6, place de la Pyramide
92908 Paris-La Défense Cedex
S.A.S. au capital de € 2 201 424
572 028 041 R.C.S. Nanterre
*Commissaire aux Comptes
Membre de la Compagnie Régionale
de Versailles et du Centre*

CBo Territoria

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

Rapport des commissaires aux comptes sur les comptes consolidés

Exercice clos le 31 décembre 2024.

À l'Assemblée générale de la société CBo Territoria,

Opinion

En exécution de la mission qui nous a été confiée respectivement par vos statuts et par votre assemblée générale, nous avons effectué l'audit des comptes consolidés de la société CBo Territoria relatifs à l'exercice clos le 31 décembre 2024, tels qu'ils sont joints au présent rapport.

Nous certifions que les comptes consolidés sont, au regard du référentiel IFRS tel qu'adopté dans l'Union européenne, réguliers et sincères et donnent une image fidèle du résultat des opérations de l'exercice écoulé ainsi que de la situation financière et du patrimoine, à la fin de l'exercice, de l'ensemble constitué par les personnes et entités comprises dans la consolidation.

L'opinion formulée ci-dessus est cohérente avec le contenu de notre rapport au comité d'audit.

Fondement de l'opinion

Référentiel d'audit

Nous avons effectué notre audit selon les normes d'exercice professionnel applicables en France. Nous estimons que les éléments que nous avons collectés sont suffisants et appropriés pour fonder notre opinion.

Les responsabilités qui nous incombent en vertu de ces normes sont indiquées dans la partie « Responsabilités des commissaires aux comptes relatives à l'audit des comptes consolidés » du présent rapport.

Indépendance

Nous avons réalisé notre mission d'audit dans le respect des règles d'indépendance prévues par le code de commerce et par le code de déontologie de la profession de commissaire aux comptes sur la période du 1er janvier 2024 à la date d'émission de notre rapport, et notamment nous n'avons pas fourni de services interdits par l'article 5, paragraphe 1, du règlement (UE) n° 537/2014.

Justification des appréciations – Points clés de l'audit

En application des dispositions des articles L.821-53 et R.821-180 du code de commerce relatives à la justification de nos appréciations, nous portons à votre connaissance les points clés de l'audit relatifs aux risques d'anomalies significatives qui, selon notre jugement professionnel, ont été les plus importants pour l'audit des comptes consolidés de l'exercice, ainsi que les réponses que nous avons apportées face à ces risques.

Les appréciations ainsi portées s'inscrivent dans le contexte de l'audit des comptes consolidés pris dans leur ensemble et de la formation de notre opinion exprimée ci-avant. Nous n'exprimons pas d'opinion sur des éléments de ces comptes consolidés pris isolément.

Evaluation à la juste valeur des immeubles de placement Résidentiels et Tertiaires (cf. notes 3.2.2.3, 3.2.2.4 et 3.2.6.3 de l'annexe aux comptes consolidés)

Risque identifié

Au 31 décembre 2024, le portefeuille d'immeubles de placement du groupe s'élève à 340 440 milliers d'euros (incluant 1 102 milliers d'euros d'immeubles de placement destinés à la vente). Le solde net des ajustements de juste valeur des immeubles de placement est enregistré pour un montant de - 2 744 milliers d'euros dans le compte de résultat consolidé de l'exercice.

Les immeubles de placement Résidentiels et Tertiaires comptabilisés à la juste valeur constituent la plus grande partie de ce portefeuille et représentent une valeur de 298 526 milliers d'euros incluant 1 102 milliers d'euros d'actifs disponibles à la vente.

Comme indiqué dans les notes 3.2.2.3, 3.2.2.4 et 3.2.6.3 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 externe. Les valorisations tiennent compte à la fois des caractéristiques intrinsèques des actifs (contrats en cours, revenus locatifs, état du bien et localisation, perspectives de revenus) et des conditions de marché (taux des transactions récentes) dans le contexte du nombre limité de transactions sur la Réunion et Mayotte.

Les justes valeurs sont déterminées par un expert indépendant tous les six mois.

L'évaluation à la juste valeur des immeubles de placement Résidentiels et Tertiaires constitue un point clé de l'audit en raison du niveau de jugement requis pour cette évaluation et de l'importance du poste sur l'état de la situation financière et le compte de résultat consolidés.

Notre réponse

Nous avons pris connaissance du processus de détermination de la juste valeur mis en place par la direction.

Nous avons apprécié la compétence et l'indépendance de l'expert immobilier externe retenu par la société. Nous avons également analysé la pertinence de la méthodologie de valorisation utilisée par l'expert indépendant, ainsi que le périmètre des actifs faisant l'objet de ces expertises.

Nous avons participé, avec nos spécialistes en évaluation immobilière, à des réunions en présence de l'expert indépendant et de la direction, afin de procéder à une revue critique de la méthodologie adoptée par typologie d'actifs, des principales hypothèses retenues qui sous-tendent la valorisation des immeubles de placement, et plus particulièrement parmi d'autres facteurs, les données comparables justifiant les valeurs métriques et les taux de rendement utilisés.

Nous avons analysé les hypothèses retenues tels que le taux de rendement et la valeur locative estimée ainsi que les variations de valeur par rapport au 31 décembre 2023, en les confrontant à notre compréhension du marché immobilier de la Réunion et de Mayotte, notamment sur la base de données externes, d'études de marché publiées et d'informations spécifiques à chaque actif retenu dans notre approche d'audit.

Sur la base de sondages déterminés par nos soins, nous avons réconcilié les données (loyers, surfaces, échéances ...) utilisées par l'expert indépendant avec les données des baux.

Nous avons réalisé des procédures analytiques en comparant les valorisations et les hypothèses par rapport à l'exercice précédent. Nous avons également examiné la cohérence des valeurs de cession des lots cédés au cours de l'exercice avec les justes valeurs retenues à la clôture de l'exercice précédent.

Nous avons rapproché les justes valeurs du portefeuille retenues en comptabilité avec les valeurs issues des évaluations établies par l'expert externe.

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

Risque identifié

Au 31 décembre 2024, le chiffre d'affaires de l'activité de promotion s'élève à 38 465 milliers d'euros dont 29 074 milliers d'euros pour les immeubles bâtis. La marge opérationnelle globale de l'activité promotion s'est élevée à 6 194 milliers d'euros. A cette date, les stocks de promotion immeubles bâtis sont inscrits au bilan pour un montant net de dépréciations de 5 287 milliers d'euros.

Les principes et méthodes comptables relatifs à la constatation à l'avancement du chiffre d'affaires et de la marge de l'activité de promotion immeubles bâtis et les principales estimations de la direction en lien avec ces éléments sont présentés dans les notes 3.2.2.3, 3.2.2.4 et 3.2.6.7 de l'annexe aux comptes consolidés.

L'activité de promotion immeubles bâtis (Résidentiels et Tertiaires) du groupe s'effectue en grande partie au travers de contrats de ventes en l'état futur d'achè-

vement par lesquels le groupe transfère la propriété des lots à venir au fur et à mesure de leur exécution. Le chiffre d'affaires ainsi que les marges de l'activité de promotion d'immeubles bâtis sont constatés dans le compte de résultat selon la méthode de l'avancement.

Pour l'application de la méthode de l'avancement, le taux d'avancement est calculé proportionnellement à l'avancement technique et à l'avancement commercial de chaque programme, dont les points de départ sont respectivement l'acquisition du terrain et la signature des actes de vente.

Cette méthode nécessite des estimations de la part de la direction notamment pour l'établissement des budgets des programmes (coût de revient, prix de vente) sur lesquels repose l'évaluation des marges à terminaison et pour la détermination du taux d'avancement technique de chaque opération.

Comme indiqué dans la note 3.2.2.4 de l'annexe aux comptes consolidés, les stocks de promotion immeubles bâtis sont comptabilisés au coût de revient. Des provisions sont constituées pour couvrir les pertes prévisibles, lesquelles sont évaluées à partir d'une analyse des données économiques et financières prévisionnelles de chaque projet.

Nous avons considéré l'évaluation du chiffre d'affaires et de la marge de l'activité de promotion immobilière immeubles bâtis comptabilisés à l'avancement et l'évaluation des stocks de promotion immeubles bâtis comme un point clé de l'audit en raison de leur importance dans les comptes consolidés et de la part de jugement qu'implique l'estimation des budgets (coût de revient, prix de vente) dans leur évaluation.

Notre réponse

Nous avons pris connaissance des procédures de contrôle interne mis en place pour l'établissement et le suivi des budgets des programmes immobiliers.

Notre approche a consisté à apprécier les données et les hypothèses retenues par la direction pour l'évaluation du résultat des opérations immobilières (marge brute), ainsi que pour l'évaluation des stocks de promotion immeubles bâtis.

- S'agissant des programmes en cours de développement :

Nous avons examiné les hypothèses relatives aux prix de vente, aux coûts de construction sur un échantillon de programmes. Cet échantillon a été établi en combinant un échantillon aléatoire et une sélection de certains programmes en considérant notamment les plus significatifs en termes de chiffre d'affaires ou de marge, ou présentant des marges faibles ou négatives, un niveau élevé de stocks ou un avancement commercial en retard significatif par rapport à l'avancement technique.

Pour les opérations sélectionnées, nous avons examiné la documentation relative au taux d'avancement technique et l'avons 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 ventes figurant sur les actes de ventes avec les grilles de prix prévisionnelles pour apprécier leur pertinence. Nous avons examiné la documentation relative aux principales hypothèses retenues par la direction. Nous avons vérifié la cohérence des taux d'avancement commerciaux de ces programmes.

Nous avons également apprécié le caractère approprié de l'information fournie dans l'annexe aux comptes consolidés en ce qui concerne ces éléments.

Vérifications spécifiques

Nous avons également procédé, conformément aux normes d'exercice professionnel applicables en France, aux vérifications spécifiques prévues par les textes légaux et réglementaires des informations relatives au groupe, données dans le rapport de gestion du conseil d'administration.

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

Autres vérifications ou informations prévues par les textes légaux et réglementaires

Format de présentation des comptes consolidés destinés à être inclus dans le rapport financier annuel

Nous avons également procédé, conformément à la norme d'exercice professionnel sur les diligences du commissaire aux comptes relatives aux comptes annuels et consolidés présentés selon le format d'information électronique unique européen, à la vérification du respect de ce format défini par le règlement européen délégué n° 2019/815 du 17 décembre 2018 dans la présentation des comptes consolidés destinés à être inclus dans le rapport financier annuel mentionné au I de l'article L. 451-1-2 du code monétaire et financier, établis sous la responsabilité du Président Directeur Général. S'agissant de comptes consolidés, nos diligences comprennent la vérification de la conformité du balisage de ces comptes au format défini par le règlement précité.

Sur la base de nos travaux, nous concluons que la présentation des comptes consolidés destinés à être inclus dans le rapport financier annuel respecte, dans tous ses aspects significatifs, le format d'information électronique unique européen.

Il ne nous appartient pas de vérifier que les comptes consolidés qui seront effectivement inclus par votre société dans le rapport financier annuel déposé auprès de l'AMF correspondent à ceux sur lesquels nous avons réalisé nos travaux.

Désignation des commissaires aux comptes

Nous avons été nommés commissaires aux comptes de la société CBo Territoria par les statuts du 7 janvier 2004 pour le cabinet EXA et par votre assemblée générale du 3 juin 2010 pour le cabinet Deloitte & Associés.

Au 31 décembre 2024, le cabinet EXA était dans la vingt et unième année de sa mission sans interruption et le cabinet Deloitte & Associés dans la quinzième année de sa mission, dont quatorze 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 ses comptes, le cas échéant, les informations nécessaires relatives à la continuité d'exploitation et d'appliquer la convention comptable de continuité d'exploitation, sauf s'il est prévu de liquider la société ou de cesser son activité.

Il incombe au comité d'audit de suivre le processus d'élaboration de l'information financière et de suivre l'efficacité des systèmes de contrôle interne et de gestion des risques, ainsi que le cas échéant de l'audit interne, en ce qui concerne les procédures relatives à l'élaboration et au traitement de l'information comptable et financière.

Les comptes consolidés ont été arrêtés par le conseil d'administration.

Responsabilités des commissaires aux comptes relatives à l'audit des comptes consolidés

Objectif et démarche d'audit

Il nous appartient d'établir un rapport sur les comptes consolidés. Notre objectif est d'obtenir l'assurance raisonnable que les comptes consolidés pris dans leur ensemble ne comportent pas d'anomalies significatives. L'assurance raisonnable correspond à un niveau élevé d'assurance, sans toutefois garantir qu'un audit réalisé conformément aux normes d'exercice professionnel permet de systématiquement détecter toute anomalie significative.

Les anomalies peuvent provenir de fraudes ou résulter d'erreurs et sont considérées comme significatives lorsque l'on peut raisonnablement s'attendre à ce qu'elles puissent, prises individuellement ou en cumulé, influencer les décisions économiques que les utilisateurs des comptes prennent en se fondant sur ceux-ci.

Comme précisé par l'article L.821-55 du code de commerce, notre mission de certification des comptes ne consiste pas à garantir la viabilité ou la qualité de la gestion de votre société.

Dans le cadre d'un audit réalisé conformément aux normes d'exercice professionnel applicables en France, le commissaire aux comptes exerce son jugement professionnel tout au long de cet audit. En outre :

- il identifie et évalue les risques que les comptes consolidés comportent des anomalies significatives, que celles-ci proviennent de fraudes ou résultent d'erreurs, définit et met en œuvre des procédures d'audit face à ces risques, et recueille des éléments qu'il estime suffisants et appropriés pour fonder son opinion. Le risque de non-détection d'une anomalie significative provenant d'une fraude est plus élevé que celui d'une anomalie significative résultant d'une erreur, car la fraude peut impliquer la collusion, la falsification, les omissions volontaires, les fausses déclarations ou le contournement du contrôle interne ;
- il prend connaissance du contrôle interne pertinent pour l'audit afin de définir des procédures d'audit appropriées en la circonstance, et non dans le but d'exprimer une opinion sur l'efficacité du contrôle interne ;
- il apprécie le caractère approprié des méthodes comptables retenues et le caractère raisonnable des estimations comptables faites par la direction, ainsi que les informations les concernant fournies dans les comptes consolidés ;
- il apprécie le caractère approprié de l'application par la direction de la convention comptable de continuité d'exploitation et, selon les éléments collectés, l'existence ou non d'une incertitude significative liée à des événements ou à des circonstances susceptibles de mettre en cause la capacité de la société à poursuivre son exploitation. Cette appréciation s'appuie sur les éléments collectés jusqu'à la date de son rapport, étant toutefois rappelé que des circonstances ou événements ultérieurs pourraient mettre en cause la continuité d'exploitation. S'il conclut à l'existence d'une incertitude significative, il attire l'attention des lecteurs de son rapport sur les informations fournies dans les comptes consolidés au sujet de cette incertitude ou, si ces informations ne sont pas fournies ou ne sont pas pertinentes, il formule une certification avec réserve ou un refus de certifier ;
- il apprécie la présentation d'ensemble des comptes consolidés et évalue si les comptes consolidés reflètent les opérations et événements sous-jacents de manière à en donner une image fidèle ;
- concernant l'information financière des personnes ou entités comprises dans le périmètre de consolidation, il collecte des éléments qu'il estime suffisants et appropriés pour exprimer une opinion sur les comptes consolidés. Il est responsable de la direction, de la supervision et de la réalisation de l'audit des comptes consolidés ainsi que de l'opinion exprimée sur ces comptes.

Rapport au comité d'audit

Nous remettons au comité d'audit un rapport qui présente notamment l'étendue des travaux d'audit et le programme de travail mis en œuvre, ainsi que les conclusions découlant de nos travaux. Nous portons également à sa connaissance, le cas échéant, les faiblesses significatives du contrôle interne que nous avons identifiées pour ce qui concerne les procédures relatives à l'élaboration et au traitement de l'information comptable et financière.

Parmi les éléments communiqués dans le rapport au comité d'audit figurent les risques d'anomalies significatives, que nous jugeons avoir été les plus importants pour l'audit des comptes consolidés de l'exercice et qui constituent de ce fait les points clés de l'audit, qu'il nous appartient de décrire dans le présent rapport.

Nous fournissons également au comité d'audit la déclaration prévue par l'article 6 du règlement (UE) n° 537-2014 confirmant notre indépendance, au sens des règles applicables en France telles qu'elles sont fixées notamment par les articles L. 821-27 à L. 821-34 du code de commerce et dans le code de déontologie de la profession de commissaire aux comptes. Le cas échéant, nous nous entretenons avec le comité d'audit des risques pesant sur notre indépendance et des mesures de sauvegarde appliquées.

Fait à Saint-Denis-de-La-Réunion et Paris-La Défense, le 7 avril 2025.

Les commissaires aux comptes

EXA
Vincent Tessier

Deloitte & Associés
Sylvain Durafour



RAPPORT FINANCIER ANNUEL 2024

COMPTES ANNUELS 2024

SOMMAIRE

4

- 4.1. ÉTATS FINANCIERS ANNUELS 121
 - 4.1.1. Bilan 121
 - 4.1.2. Compte de résultat 123
- 4.2. NOTES ANNEXES AUX COMPTES ANNUELS 124
 - 4.2.1. Présentation de la Société et faits significatifs 124
 - 4.2.2. Principes et méthodes comptables 125
 - 4.2.3. Effets des changements liés au climat 125
 - 4.2.4. Notes sur le Bilan 125
 - 4.2.5. Notes sur le compte de résultat 136
 - 4.2.6. Autres informations 139
- 4.3. RAPPORT DES COMMISSAIRES AUX COMPTES
SUR LES COMPTES ANNUELS 143

4.1. ÉTATS FINANCIERS ANNUELS

4.1.1. Bilan

Actif

En milliers d'euros	Notes	Montant Brut	Amortissements & dépréciations	31/12/2024 Montant Net	31/12/2023 Montant Net
Capital souscrit non appelé		-	-	-	-
Actif immobilisé					
Immobilisations incorporelles	4.2.4.1	720	710	11	17
Frais d'établissement		-	-	-	-
Frais de recherche et développement		-	-	-	-
Concessions, brevets et droits similaires		-	-	-	-
Fonds commercial		-	-	-	-
Autres immobilisations incorporelles		720	710	11	17
Immobilisations corporelles	4.2.4.1	140 618	48 260	92 358	94 245
Terrains	4.2.4.1	31 354	-	31 354	31 313
Constructions	4.2.4.1	103 146	46 763	56 383	57 385
Installations techniques, matériel et outillage		-	-	-	-
Autres immobilisations corporelles	4.2.4.1	768	733	34	46
Immobilisations en cours	4.2.4.1	5 351	764	4 587	5 501
Avances et acomptes		-	-	-	-
Immobilisations financières	4.2.4.2	34 109	1 799	32 310	56 698
Participations	4.2.4.13	26 482	1 799	24 683	48 674
Créances rattachées à des participations		-	-	-	-
Autres titres immobilisés		77	-	77	77
Prêts		-	-	-	-
Autres immobilisations financières	4.2.4.13	7 550	-	7 550	7 947
Total I / Actif immobilisé		175 447	50 769	124 678	150 960
Actif circulant					
Stocks et en-cours	4.2.4.3	37 051	1 238	35 813	79 993
Matières premières et autres approvisionnements		-	-	-	-
En-cours de production de biens et services		18 504	1 238	17 266	61 680
Produits intermédiaires et finis		18 547	-	18 547	18 313
Marchandises		-	-	-	-
Avances et acomptes versées sur commandes		94	-	94	-
Créances	4.2.4.4	84 110	12 921	71 189	91 949
Créances clients et comptes rattachés	4.2.4.13	6 977	1 114	5 863	20 982
Autres créances	4.2.4.13	77 133	11 807	65 326	70 967
Capital souscrit et appelé, non versé		-	-	-	-
Valeurs mobilières de placement	4.2.4.6	7 004	-	7 004	2 534
Dont actions propres		4 369	-	4 369	2 534
Disponibilités	4.2.4.7	17 390	-	17 390	26 450
Charges constatées d'avance	4.2.4.8	23	-	23	1 733
Total II / Actif circulant		145 673	14 159	131 514	202 659
Frais d'émission d'emprunt à étaler (III)	4.2.4.9	1 199	-	1 199	1 419
Primes de remboursement (IV)		-	-	-	-
Ecart de conversion Actif (V)		-	-	-	-
TOTAL GÉNÉRAL (I+II+III+IV+V)		322 320	64 928	257 391	355 038

Passif

<i>En milliers d'euros</i>	<i>Notes</i>	31/12/2024 Montant Net	31/12/2023 Montant Net
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	4 824
Réserves statutaires ou contractuelles		-	-
Réserves réglementées		-	-
Autres réserves		975	975
Report à nouveau		32 961	30 479
Résultat de l'exercice (bénéfice ou perte)		9 809	11 093
Subventions d'investissement		-	-
Provisions réglementées		468	899
Total I / Capitaux propres	4.2.4.10	123 968	123 200
Autres fonds propres			
Produits des émissions de titres participatifs		-	-
Avances conditionnées		-	-
Total II / Autres fonds propres		-	-
Provisions			
Provisions pour risques		1 129	110
Provisions pour charges		167	480
Total III / Provisions pour risques et charges	4.2.4.11	1 296	590
Dettes			
Emprunts obligataires convertibles	4.2.4.12	15 081	18 887
Autres emprunts obligataires		-	-
Emprunts et dettes auprès des établissements de crédit	4.2.4.12	69 899	80 414
Emprunts et dettes financières diverses	4.2.4.12	26 024	50 511
Avances et acomptes sur commandes en cours	4.2.4.12	814	248
Dettes fournisseurs et comptes rattachés	4.2.4.12	12 620	17 636
Dettes fiscales et sociales	4.2.4.12	3 789	1 381
Dettes sur immobilisations et comptes rattachés	4.2.4.12	436	325
Autres dettes	4.2.4.12	219	118
Instruments de trésorerie		-	-
Produits constatés d'avance	4.2.4.8	3 246	61 729
Total IV / Dettes		132 128	231 249
Ecart de conversion Passif (V)		-	-
TOTAL GÉNÉRAL (I+II+III+IV+V)		257 391	355 038

4.1.2. Compte de résultat

En milliers d'euros	Notes	31/12/2024	31/12/2023
Produits d'exploitation			
Ventes de marchandises		-	-
Production vendue biens		69 247	33 224
Production vendue services		13 326	14 212
Montant net du chiffre d'affaires	4.2.5.1	82 573	47 436
Production stockée		(43 389)	9 589
Production immobilisée		1 664	220
Subventions d'exploitation		328	1 382
Reprises sur provisions et amort., Transferts de charges	4.2.5.4	2 071	5 567
Autres produits		0	-
Total I / Produits d'exploitation		43 247	64 193
Charges d'exploitation			
Achats de marchandises		-	-
Variation de stocks		-	-
Achats de matières premières et autres appro.		15 658	33 833
Variation de stocks		-	-
Autres achats et charges externes		6 521	8 584
Impôts, taxes et versements assimilés		1 334	1 508
Salaires et traitements		2 074	2 504
Charges sociales	4.2.5.2	760	1 102
Dotations aux amortissements et provisions		-	-
sur immobilisations - dot. aux amortissements	4.2.4.1	4 138	5 276
sur immobilisations - dot. aux provisions	4.2.4.1	839	348
sur actifs circulants - dot. aux provisions	4.2.4.3 - 4.2.4.4	310	1 074
Provisions pour risques et charges - dotations		1 050	-
Autres charges		252	337
Total II / Charges d'exploitation		32 935	54 567
RÉSULTAT D'EXPLOITATION (I - II)		10 312	9 627
Quotes-parts de résultat sur opérations faites en commun		-	-
Bénéfice ou perte transférée (III)		-	-
Perte ou bénéfice transféré (IV)		-	-
Produits financiers			
De participations		4 355	7 369
D'autres valeurs mobilières et créances		2 230	2 749
Autres intérêts et produits assimilés		2 102	1 301
Reprises de provisions et transferts de charges	4.2.4.2 - 4.2.4.4	1 540	2 740
Différence positive de change		-	-
Produits nets sur cessions de VMP		5	-
Total V / Produits financiers		10 233	14 159

En milliers d'euros	Notes	31/12/2024	31/12/2023
Charges financières			
Dotations aux amort. et aux provisions	4.2.4.2 - 4.2.4.4	3 165	3 229
Intérêts et charges assimilées		5 695	6 710
Différences négatives de change		-	-
Charges nettes sur cessions de VMP		-	-
Total VI / Charges financières		8 861	9 939
RÉSULTAT FINANCIER (V - VI)		1 372	4 221
RÉSULTAT COURANT AVANT IMPÔTS (I - II + III - IV + V - VI)		11 684	13 848
Produits exceptionnels			
Sur opérations de gestion		139	112
Sur opérations en capital		26 044	19 677
Reprises sur provisions et transferts de charges	4.2.4.11	430	235
Total VII / Produits exceptionnels		26 613	20 024
Charges exceptionnelles			
Sur opérations de gestion		55	160
Sur opérations en capital		24 363	21 243
Dotations aux amort. et aux provisions		3	11
Total VIII / Charges exceptionnelles		24 420	21 414
RÉSULTAT EXCEPTIONNEL (VII - VIII)	4.2.5.5	2 193	(1 390)
Participation des salariés aux résultats (IX)		-	-
Impôts sur les bénéfices (X)	4.2.5.6	4 068	1 365
Total des produits (I + III + V + VII)		80 093	98 377
Total des charges (II + IV + VI + VIII + IX + X)		70 284	87 284
RÉSULTAT NET DE L'EXERCICE		9 809	11 093

4.2. NOTES ANNEXES AUX COMPTES ANNUELS

4.2.1. Présentation de la Société et faits significatifs

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...).

Faits marquants

En 2024, CBo Territoria a opéré dans un environnement toujours complexe marqué par une instabilité politique et la fin du dispositif Pinel DOM, ayant pour conséquence un allongement des délais de commercialisation et une absence de nouvelle offre de vente au détail.

Information sur le patrimoine Mahorais :

Pour CBo Territoria, les conséquences du passage du cyclone Chido le 14 décembre 2024, ont été relativement mesurées au regard des dégâts subis à Mayotte. La plupart des actifs, situés à Mamoudzou et à Combani, ont connu des dégâts mineurs ayant pu faire l'objet de mesures conservatoires permettant une reprise rapide de leur exploitation, quelques jours seulement après l'évènement.

Activités (opérations en 2024)

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 2024 pour les opérations à Beauséjour (Sainte-Marie), à Roche Café (Saint-Leu) et Marie Caze (Saint-Paul).

L'année a également été marquée par :

- la livraison des travaux du siège CBo HOME courant octobre 2024 pour un coût de 1 287 K€ ;
- la livraison en promotion des parcelles en lotissement résidentiel sur Beauséjour de l'opération Jardin du Golf ;
- les livraisons en promotion d'immeubles résidentiels des opérations Le Foulque, Lobélie, Bengali 2, Le Jade, Clos des Serins, Kaloupilé, Hamelia et les parkings Hibiscus pour un prix de cession global de 60 090 K€ ;
- la cession de 4 appartements en vente à la découpe sur l'opération Patio des Iris pour un prix de cession global de 706 K€.

Financement

En 2024, CBo Territoria a procédé au remboursement de ORNANE 2018 à hauteur de 3,8 M€.

Aucun nouvel emprunt n'a été contracté sur la période.

4.2.2. Principes et méthodes comptables

Référentiel comptable

Les comptes annuels ont été arrêtés conformément aux dispositions du Règlement ANC 2014-03 relatif au plan comptable général homologué par arrêté du 05/06/2014 et mis à jour de l'ensemble des règlements l'ayant modifié par la suite.

Les comptes annuels de l'exercice clos le 31 décembre 2024 ont été élaborés et présentés dans le respect

4.2.3. Effets des changements liés au climat

Les changements climatiques entraînent de profondes mutations dans le domaine de l'économie, d'où la nécessité d'être de plus en plus attentif à leurs impacts sur la performance financière et extra-financière des entreprises.

Les incidences de ces changements sur l'activité et la performance de la Société, et les effets sur l'annexe des comptes sociaux apparaissent limités compte tenu de la typologie et de la qualité des actifs, ainsi que des contraintes réglementaires applicables.

4.2.4. Notes sur le bilan

4.2.4.1. 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 immobilières 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.

Périmètre

Cession des titres détenus de Terres Créoles à NEO.

Rachat des parts de la SCCV Héraclès auprès de NEO détenue dorénavant à 100%.

Participation au capital de la SAS LUCE PEI, créée en 2024, à hauteur de 40%.

Liquidation des sociétés SCI Black Pearl, SCI Vierge du Cap, SCI Ponant, SCI Neptune et Nouvel Horizon SAS.

Gouvernance

La présidence est assurée par Géraldine NEYRET GLEIZES en remplacement d'Eric WUILLAI (AG du 2 mai 2024).

Dividende

L'Assemblée générale du 2 mai 2024 a fixé le dividende au titre du résultat 2023 au niveau de 0,24 € par action, représentant une distribution totale de 8,8 M€ (sur la base des 36 547 394 actions composant le capital social). Le montant effectivement mis en paiement est de 8,6 M€ sur la base des actions hors auto-détention en date du 14 juin 2024.

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.

Comparabilité des comptes

Aucun changement de méthode comptable n'est intervenu au cours de l'exercice.

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 RSE (formation, coûts des ressources internes et externes mobilisées).

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

<i>En milliers d'euros</i>	31/12/2023	Acquisitions	Cessions	Transfert Stock à immobilisation	Transferts immobilisations à immobilisations	31/12/2024
Immobilisations incorporelles	720	-	-	-	-	720
Incorporelles	720	-	-	-	-	720
Immobilisations corporelles	138 731	1 664	(737)	960	-	140 618
Terrains	31 314	-	(51)	91	-	31 354
Constructions	101 156	481	(647)	-	2 155	103 146
Autres immob. corporelles	761	7	-	-	-	767
Immobilisations en cours	5 501	1 175	(39)	869	(2 155)	5 351
Avances et acomptes	-	-	-	-	-	-
Total Immobilisations	139 452	1 664	(737)	960	-	141 338

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>	31/12/2023	Dotations	Reprises	31/12/2024
Sur Immob. incorporelles	703	6	-	710
Sur Constructions	39 583	3 895	(175)	43 303
Sur Autres immob. corporelles	715	18	-	733
Total Amortissements	41 001	3 919	(175)	44 745

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.

Variation des dépréciations

En milliers d'euros	31/12/2023	Dotations	Reprises	31/12/2024
Sur Constructions	4 188	75	(803)	3 460
Sur Immob. Corporelles en cours	-	764	-	764
Total Provision pour dépréciation	4 188	839	(803)	4 224

Détail des dépréciations par immeuble

En milliers d'euros	31/12/2023	Dotations	Reprises	31/12/2024
Acq. Les jardins d'Ugo Tranche 4	40	-	40	-
Commerces de Beauséjour	305	-	261	44
Catleya ⁽¹⁾	1 560	-	349	1 211
Commerces de Catleya	284	-	20	264
Commerces de Hibiscus	-	75	-	75
Coworking Grands-Bois	354	-	34	320
Zac Villèle	56	-	-	56
Centre de tri	54	-	54	-
Cœur d'Eden	-	460	-	460
Canopée 2 tour de bureaux	-	304	-	304
Complexe sportif Beauséjour	1 536	-	45	1 491
Total Provision pour dépréciation	4 188	839	803	4 224

(1) Catleya : opération financée par un crédit d'impôt d'un montant de 3 341 K€ comptabilisé sur l'exercice 2019.

4.2.4.2. Immobilisations financières

Les titres de participation sont comptabilisés à leur coût d'acquisition (prix d'achat incluant les frais d'acquisition).

À 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 dans le contexte du nombre limité de transactions sur l'île de La Réunion.

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 tiennent compte des frais d'acquisition des parts de sociétés. Les frais d'acquisition font l'objet d'un amortissement dérogatoire sur 5 ans. Une reprise de provision de 430 K€ a été constatée sur l'exercice à la suite de la liquidation de la SCI Vierge du Cap.

Variation des immobilisations financières brutes

En milliers d'euros	31/12/2023	Augmentations	Diminutions	31/12/2024
Titres de participation	50 220	62	(23 800)	26 482
Autres titres	77	-	-	77
Autres immobilisations financières	7 947	20 203	(20 600)	7 550
Total	58 245	20 265	(44 400)	34 109

Les autres immobilisations financières correspondent à des dépôts à terme. La diminution des titres de participation correspond essentiellement aux liquidations de sociétés de la période.

La variation des dépréciations se présente comme suit :

En milliers d'euros	31/12/2023	Dotations	Reprises	31/12/2024
Titres de Participation	1 547	340	87	1 800
Total	1 547	340	87	1 800

Les augmentations consistent en des dotations aux provisions sur titres pour SAS LIZINE de 335 K€ et de 5 K€ pour la SCI Marashi, SCI Nyora, SCI Mulima, SCI Solstice et SAS CBo Mayotte.

Les diminutions correspondent à une reprise de provision sur titres pour la SCI Le Verger pour 87 K€.

4.2.4.3. 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 :

<i>En milliers d'euros</i>	31/12/2024	31/12/2023	Variation
Stocks Terrains	30 653	34 400	(3 747)
Stocks Op. Habitat	3 910	43 073	(39 163)
Stocks Op. Entreprise	2 488	3 928	(1 439)
Total des stocks	37 051	81 400	(44 349)

La variation de –44 M€ s'explique essentiellement par :

- les augmentations des travaux sur la promotion résidentielle pour 4 M€ concernant l'opération Kaisary Tranche 3 ;
- les livraisons en promotion d'immeubles résidentiels des opérations Le Foulque, Lobélie, Bengali 2, Le Jade, Clos des Serins, Kaloupilé, Hamelia et les parkings Hibiscus pour 48 M€.

La variation des dépréciations se présente comme suit :

<i>En milliers d'euros</i>	31/12/2023	Augmentations	Diminutions	31/12/2024
Sur Stocks et en cours	1 407	-	169	1 238
Total provisions pour dépréciation	1 407	-	169	1 238

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.

4.2.4.4. Créances

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 dépréciations :

<i>En milliers d'euros</i>	31/12/2023	Augmentations	Diminutions	31/12/2024
Sur Créances clients et comptes rattachés	1 023	310	219	1 114
Sur Autres créances	10 130	2 825	1 149	11 807
Total provision pour dépréciations	11 153	3 136	1 368	12 921

Le détail des dépréciations sur autres créances est le suivant :

<i>En milliers d'euros</i>	31/12/2023	Augmentations	Diminutions	31/12/2024
C/c Associés - SAS RMT	94	1	-	94
C/c Associés - SCCV JDU	6 051	-	21	6 030
C/c Associés - SCI Equinox	1 341	1 131	-	2 472
C/c Associés - SCI Relais	117	12	-	129
C/c Associés - SCI Joker	1 285	-	394	891
C/c Associés - SCI Mumanga	378	176	-	554
C/c Associés - SCI Mura	731	-	675	56
C/c Associés - SCI Kiwano	-	-	-	-
C/c Associés - SCI Marashi	-	63	-	63
C/c Associés - SCI Mulima	-	13	-	13
C/c Associés - CBo Mayotte SAS	-	867	-	867
C/c Associés - SCI Nyora	-	469	-	469
C/c Associés - SCI Solstice	-	25	-	25
C/c Associés - SAS Lizine	-	68	-	68
C/c Associés - SCI Montesourire	99	-	25	74
Autres créances	35	-	35	-
Total provision pour dépréciations	10 130	2 825	1 149	11 807

Les montants des dépréciations des comptes courants d'associés sont liés à la valorisation des titres de participation (cf 4.2.4.2 immobilisations financières). Lorsque les titres sont dépréciés à 100%, un complément de dépréciation peut être passé sur les comptes courants le cas échéant.

L'échéance des créances se présente comme suit :

<i>En milliers d'euros</i>	Montant brut	A 1 an au plus	A plus d'un an
Créances immobilisations financières	7 550	3 411	4 139
Créances clients (1)	6 977	6 977	-
Sécurité sociale & autres orga. Sociaux	-	-	-
Taxe sur la valeur ajoutée	465	465	-
Impôts sur les bénéfices	-	-	-
Autres impôts et taxes	109	109	-
Groupe et associés (2)	74 801	74 801	-
Créances liées à l'intégration fiscale (2)	142	142	-
Subventions à recevoir	1 613	1 613	-
Débiteurs divers	3	3	-
Charges constatées d'avance	23	23	-
Total Créances	91 683	87 545	4 139

Le poste « Groupe et associés » correspond aux financements en comptes courants des filiales.

(1) Détail Créances clients

<i>En milliers d'euros</i>	31/12/2024	31/12/2023
Clients VEFA - Créances non exigibles	2 098	15 423
Clients VEFA - Créances exigibles	339	2 109
Autres Opérations	-	-
S/Total Clients "VEFA"	2 437	17 532
S/Total Clients "locataires"	2 200	1 648
S/Total Clients "Prestations diverses"	2 340	2 826
Total Créances clients	6 977	22 005

Le sous-total Clients « Prestations diverses » concerne majoritairement des refacturations intra-groupe.

(2) Détail Groupes et Associés et Créances liées à l'intégration fiscale

<i>En milliers d'euros</i>	31/12/2024	31/12/2023	Variation
Avances consenties dans le cadre de la convention intra-groupe de trésorerie	73 846	75 297	(1 451)
Avances en compte courant en faveur de filiales avec Associés hors groupe	200	418	(218)
Avances en compte courant en faveur de filiales liées à l'intégration fiscale	142	411	(268)
Quote-part du résultat des exercices antérieurs de filiales	755	746	9
Total Groupes et Associés et Créances liées à l'intégration fiscale	74 943	76 871	(1 929)

4.2.4.5. 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.

4.2.4.6. Valeurs mobilières de placement

Le poste « Valeurs mobilières de placement » est constitué d'une part de 1 244 050 actions propres (dont 99 045 actions affectées aux Attributions Gratuites d'Actions décrites dans le paragraphe Plan AGA ci-après) de CBo Territoria comptabilisées pour un montant de 4 370 K€ au 31 décembre 2024. La valeur de marché est de 4 441 K€ avec un cours à 3,57 € par action à la date de clôture.

Le poste « Valeurs mobilières de placement » est également constitué de SICAV de trésorerie comptabilisées pour un montant de 2 635 K€.

La variation des actions propres se présente comme suit :

Variation des actions propres	31/12/2023	Augmentations	Diminutions	31/12/2024
Contrat de liquidité				
Nombre d'actions	39 559	144 076	144 640	38 995
Prix moyen	3,61 €	3,61 €	3,62 €	3,59 €
Valeur en K€	143	521	523	140
Contrat de rachat				
Nombre d'actions	697 057	617 998	110 000	1 205 055
Prix moyen	3,43 €	3,56 €	3,29 €	3,51 €
Valeur en K€	2 391	2 201	362	4 230
Total actions propres				
Nombre total d'actions	736 616	762 074	254 640	1 244 050
Prix moyen	3,44 €	3,57 €	3,48 €	3,51 €
Valeur en K€	2 534	2 721	886	4 370

4.2.4.7. Disponibilités

En milliers d'euros	31/12/2024	31/12/2023
Dépôts à terme	13 960	5 584
Comptes bancaires	3 430	20 866
Total dépôts à terme & comptes bancaires	17 390	26 450

Le poste « Disponibilités » intègre des soldes débiteurs affectés sur des comptes bancaires dédiés aux activités de Foncière et de Promotion immobilière. La disponibilité de ces fonds peut alors parfois être temporairement réservée au paiement des dépenses de l'opération immobilière concernée (généralement dans le cadre de garanties financières d'achèvement émises par certains établissements financiers) et cela jusqu'à la déclaration d'achèvement des travaux.

Les disponibilités comprennent des dépôts à terme pour un montant de 13 960 K€.

4.2.4.8. Charges et produits constatés d'avance

Charges constatées d'avance :

En milliers d'euros	31/12/2024	31/12/2023
Commissions sur vente sur opérations immobilières	-	1 716
Prestations de services	23	18
Total Charges constatées d'avance	23	1 733

Produits constatés d'avance :

En milliers d'euros	31/12/2024	31/12/2023
Ventes sur opérations immobilières (VEFA)	3 209	61 729
Autres produits	37	-
Total Produits constatés d'avance⁽¹⁾	3 246	61 729

(1) 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)	3 209	3 209	-	-
Autres produits	37	37	-	-
Total répartition périodique des produits constatés d'avance	3 246	3 246	-	-

4.2.4.9. Frais d'émission d'emprunts à étaler

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	Augmentation de la période	Amortissement cumulé	Montant net 31/12/2024
Emprunt AFD 35 M€	710	450	43	-	493	217
Emprunt CEPAC 6 M€	110	110	-	-	110	-
Emprunt BR 26 M€	482	271	32	-	303	179
Emprunt CA 8M€	130	72	9	-	81	49
Emprunt Obligataire ORNANE 2023	305	31	61	-	92	213
Emprunt BNP PGE 2,5M€	92	10	18	-	28	63
Emprunt Obligataire ORNANE 2018	918	907	10	-	918	-
Emprunt BNP 3,9M€	104	27	7	-	34	70
Emprunt BNP 11,05M€	586	139	39	-	178	408
Total	3 436	2 017	220	-	2 237	1199

4.2.4.10. Capitaux propres

En milliers d'euros	31/12/2023	Affectation résultat 2023	Distribution de dividendes	Résultat exercice 2024	Autres	31/12/2024
Capital	48 243	-	-	-	-	48 243
Primes liées au capital	26 686	-	-	-	-	26 686
Réserve légale	4 824	-	-	-	-	4 824
Autres réserves	975	-	-	-	-	975
Report à nouveau	30 479	11 093	(8 611)	-	-	32 961
Résultat de l'exercice	11 093	(11 093)	-	9 809	-	9 809
Provisions règlementées	899	-	-	-	(430)	468
Total capitaux propres	123 200	-	(8 611)	9 809	(430)	123 968

Capital social

Au 31 décembre 2024, 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 €.

Évolution du capital social :

• Capital au 31/12/2019	33 839 998 actions	44 668 797 €
• Capital au 31/12/2020	36 537 394 actions	48 229 360 €
• Capital au 31/12/2021	36 547 394 actions	48 242 560 €

Provisions réglementées

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	31/12/2023	Dotations	Reprises ⁽¹⁾	31/12/2024
Amortissement dérogatoires	899	-	430	469
Total provisions règlementées	899	-	430	469

(1) Reprise de 430 K€ suite à la liquidation de la SCI Vierge du Cap.

4.2.4.11. Provisions pour risques et charges

En milliers d'euros	31/12/2023	Dotations	Reprises	31/12/2024
Provisions pour risques	110	1 053	34	1 129
Provisions pour charges	480	122	435	167
Total provisions pour risques et charges	590	1 174	469	1 296

Les dotations de provisions pour risques et charges concernent principalement des travaux de conformité.

Les provisions pour risques et charges intègrent les charges sociales sur les attributions gratuites d'actions.

Plans 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 d'actions gratuite 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. Ces dernières ayant été respectées, l'attribution est devenue définitive le 14 avril 2024. Les actions attribuées gratuitement seront soumises à une période de conservation fixée à un an, expirant le 13 avril 2025. En 2024, la charge comptabilisée est de 60 K€ sur les 421,3 K€ totaux ;
- lors de sa séance du 11 septembre 2023, de réaliser pour une valorisation de 3,51 € par action au jour de l'attribution, une attribution portant sur 74 500 actions à 17 salariés et une attribution portant sur 17 045 actions au profit du Président Directeur Général. Ces 2 plans sont soumis aux mêmes conditions de performance avant l'attribution définitive prévue le 11 septembre 2026. A compter de l'attribution définitive, les actions attribuées gratuitement seront soumises à une période de conservation fixée à un an, expirant le 10 septembre 2027. En 2024, la charge comptabilisée est de 107,0 K€ sur les 321,3 K€ totaux.

L'Assemblée générale du 2 mai 2024 a autorisé le Conseil d'administration à consentir, aux membres du personnel et aux mandataires sociaux l'attribution d'actions gratuites dans la limite de 3% du capital social existant au jour de l'Assemblée (1 096 421 actions sur la base du nombre d'actions composant le capital au 2 mai 2024). Dans le cadre de cette autorisation, le Conseil d'administration a décidé :

- lors de sa séance du 5 décembre 2024, de réaliser pour une valorisation de 3,55€ par action au jour de l'attribution, une attribution portant sur 7 500 actions à 1 salarié. Ce plan est soumis à des conditions de performance avant l'attribution définitive prévue le 5 décembre 2027. A compter de l'attribution définitive, les actions attribuées gratuitement seront soumises à une période de conservation fixée à un an, expirant le 4 décembre 2028. En 2024, la charge comptabilisée est de 0,1 K€ sur les 26,6 K€ totaux.

4.2.4.12. Dettes

État 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⁾	15 081	-	15 081	-
Emprunts et dettes auprès des Ets de crédit ⁽²⁾	69 899	11 080	56 931	1 887
Emprunts et dettes financières divers	1 341	1 341	-	-
Groupe et associés ⁽³⁾	24 683	24 683	-	-
Avances et acomptes sur commandes en cours	814	814	-	-
Dettes Fourn. et comptes rattachés ⁽⁴⁾	12 620	12 620	-	-
Dettes sur immob. et comptes rattachés ⁽⁵⁾	436	436	-	-
Personnel et comptes rattachés	540	540	-	-
Sécurité sociale et autres organismes sociaux	331	331	-	-
Impôt sur les bénéfices	2 498	2 498	-	-
Taxe sur la valeur ajoutée	375	375	-	-
Autres impôts, taxes et assimilés	45	45	-	-
Autres dettes	219	219	-	-
Total Dettes	128 882	54 983	72 012	1 887

(1) Emprunt Obligataire ORNANE réalisé en 06/2023.
(2) Montant garanti par suretés réelles (hypothèques, privilège de prêteur de deniers) pour 54 302 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).

Variations dettes financières :

En milliers d'euros	31/12/2023	Emprunts souscrits	Emprunts remboursés	Variation ICNE	Variation Concours bancaires	Variation DG	31/12/2024
Emprunts obligataires convertibles	18 887	-	3 806	-	-	-	15 081
Empr. et dettes auprès des Ets de crédit	80 414	-	10 392	(113)	(10)	-	69 899
Emprunts et dettes financières divers	1 175	-	-	-	-	160	1 335
Total dettes financières	100 476	-	14 197	(113)	(10)	160	86 316

4.2.4.13. Eléments concernant plusieurs postes de bilan

Actif

En milliers d'euros	Total	Dont Produits à recevoir	Dont Entreprises liées
Participations	26 482	-	26 482
Créances rattachées à des participations	-	-	-
Prêts	-	-	-
Autres immobilisations financières	7 550	111	-
Créances clients et comptes rattachés	6 977	329	1 389
Autres créances	77 133	-	73 893
Effets de commerce	-	-	-
Total Actif	118 142	440	101 765

Passif

<i>En milliers d'euros</i>	Total	Dont Charges à payer	Dont Entreprises liées
Emprunts obligataires convertibles	15 081	-	-
Emprunts et dettes auprès des établissements de crédit	69 899	479	-
Emprunts et dettes financières diverses	26 024	-	24 689
Avances et acomptes reçus	814	-	-
Dettes fournisseurs et comptes rattachés	12 620	9 207	1 060
Dettes fiscales et sociales	3 789	209	-
Dettes sur immobilisations et comptes rattachés	436	-	-
Autres dettes	219	-	-
Total Passif	128 882	9 895	25 748

4.2.5. Notes sur le compte de résultat**4.2.5.1. Ventilation du montant net du chiffre d'affaires**

<i>En milliers d'euros</i>	31/12/2024	31/12/2023	Variation
Ventes d'immeubles bâtis	60 320	23 384	36 936
Ventes de terrains	6 199	8 519	(2 320)
Ventes de terrains intra-groupe	2 728	1 320	1 408
Loyers (yc charges locatives refacturées) ⁽¹⁾	12 190	13 189	(998)
Honoraires techniques (MOD...)	696	398	298
Prestations administratives	312	376	(64)
Refacturations de travaux intra-groupe	127	249	(121)
Total Chiffre d'Affaires	82 573	47 436	35 138

(1) détail loyers :

<i>En milliers d'euros</i>	31/12/2024	31/12/2023	Variation
Revenus locatifs bruts	10 834	11 570	(736)
Charges refacturées	1 356	1 619	(263)
Sous-total loyers	12 190	13 189	(998)

Le chiffre d'affaires des ventes en Promotion est comptabilisé à l'achèvement des lots vendus, lors de la livraison.

4.2.5.2. Rémunération des dirigeants

Le montant global des rémunérations versées sur l'exercice 2024 aux organes de direction s'élève à 271 K€ :

Rémunération de M. WUILLAI, Président Directeur Général jusqu'au 7 juin 2023

En milliers d'euros	31/12/2024
Rémunération partie fixe, versée au cours de l'exercice	-
Rémunération en qualité de Président	9
Rémunération partie variable, versée au cours de l'exercice	-
Rémunération exceptionnelle	-
Rémunération au titre du mandat d'administrateur	3
Avantages en nature	-
Rémunération totale des organes de direction	12

Rémunération de Mme NEYRET GLEIZES, Directeur Général à compter du 8 juin 2023, également Président du Conseil d'administration à compter du 2 mai 2024

En milliers d'euros	31/12/2024
Rémunération partie fixe, versée au cours de l'exercice	190
Rémunération partie variable, versée au cours de l'exercice	53
Avantages en nature	17
Rémunération totale des organes de direction	259

4.2.5.3 Ventilation de l'effectif

Répartition des effectifs (en nombre d'équivalents temps plein)	31/12/2024	31/12/2023
Ingénieurs et cadres	17	17
AM et employés	5	9
Total (en ETP)	22	26

4.2.5.4 Détail des transferts de charges

En milliers d'euros	31/12/2024	31/12/2023
Transfert des charges d'exploitation	811	1 498
Transfert des charges financières	339	587
Total	1 150	2 085

Les transferts de charges d'exploitation correspondent 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.

4.2.5.5. Détail des charges et produits exceptionnels

En milliers d'euros	31/12/2024	31/12/2023
Autres produits et charges exceptionnels	85	(44)
Dotations nettes de reprises de provisions	428	224
Plus et moins-values sur rachats d'actions	(1)	(4)
Plus-values de cession sur actifs	1 681	(1 566)
Résultat exceptionnel	2 193	(1 390)

4.2.5.6. Détail impôt sur les sociétés

(en milliers d'euros)	Montant	Détail impôt sur les sociétés	Résultat net après impôt au 31/12/2024	Résultat net après impôt au 31/12/2023
Résultat courant	11 684	-	11 684	13 848
Résultat exceptionnel	2 193	-	2 193	(1 390)
Impôt sur les sociétés	(4 068)	-	(4 068)	(1 365)
<i>Dont impôt au taux de 25 %</i>	-	(4 081)	-	-
<i>Dont contribution sociale de 3,3%</i>	-	(110)	-	-
<i>Dont crédit d'impôt investissement DOM</i>	-	-	-	-
<i>Dont crédit d'impôt Famille, intéressement et mécénat</i>	-	37	-	-
Boni (+) ou mali (-) d'intégration fiscale	-	86	-	14
Résultat comptable	9 809	(4 068)	9 809	11 093

Au niveau de l'entité CBo Territoria SA, qui n'a plus de déficit antérieur, le résultat fiscal bénéficiaire de l'exercice 2024 était de 16 326 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-part des bénéfices des sociétés de personnes pour un montant de 10 910 K€.

Le montant des déductions fiscales de 8 499 K€ est composé de quote-part 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.

En 2024, 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, (sociétés intégrées au 01/01/2009)*
- SCI Les Boréales (société intégrée 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)

*entités liquidées sur l'exercice 2024.

CBo Territoria SA est la seule société redevable de l'impôt pour l'ensemble du périmètre d'intégration fiscale.

Chaque société intégrée fiscalement est replacée 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.

<i>En milliers d'euros</i>	Base après imputation des déficits	Impôt au taux de 25 %	Contribution sociale de 3,3 %	Total impôts
Résultat d'ensemble	16 973	-	-	-
Montant d'impôts	-	(4 243)	(115)	(4 358)
Montant des impôts individuels du groupe fiscal	-	-	-	4 400
Montant des crédits impôts (mécénat, sponsoring)	-	-	-	43
Boni (+) ou mali (-) d'intégration fiscale	-	-	-	85

4.2.6. Autres Informations

4.2.6.1. Montant des engagements financiers donnés

<i>En milliers d'euros</i>	31/12/2024	31/12/2023
Hypothèques sur biens immobiliers	54 302	62 149
Nantissements de parts sociales et gages	1 105	1 105
Cautions et garanties	26 415	27 558
Locations	170	170
Total Engagements donnés	81 991	90 982

4.2.6.2. Montant des engagements financiers reçus

<i>En milliers d'euros</i>	31/12/2024	31/12/2023
Garanties financières ⁽¹⁾	2 567	49 714
Autorisations de découvert bancaire non utilisés	4 500	7 500
Total Engagements reçus	7 067	57 214

⁽¹⁾ Détail variation garanties financières sur la période :

<i>En milliers d'euros</i>	GFA en cours au 31/12/2023	GFA nouvelle	GFA cloturées	GFA en cours au 31/12/2024
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 Tr2"	6 926	-	6 926	-
Garantie Financière Achèvement "Op. Hamelia"	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	49 714	-	47 147	2 567

4.2.6.3. 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	Échéance					Valeur du marché au 31 décembre 2024	Nominal	en % du nominal
	Notionnel	Taux fixe	Date de début	Date de fin	Type			
Swap taux fixe EUR6M	6,4 M€	-0,30%	31/01/2021	31/01/2030	Couverture	0,4 M€	10,0 M€	4,0%
Swap taux fixe EUR6M	6,2 M€	-0,29%	31/12/2020	31/12/2025	Couverture	0,2 M€	6,6 M€	2,4%
Swap taux fixe EUR3M	10,5 M€	1,37%	29/01/2017	29/07/2030	Couverture	0,2 M€	23,7 M€	0,9%
Swap taux fixe EUR3M	1,9 M€	1,45%	21/08/2015	23/08/2027	Couverture	0,0 M€	8,4 M€	0,2%
Swap taux fixe EUR3M	1,8 M€	1,42%	17/07/2017	18/04/2028	Couverture	0,1 M€	4,7 M€	1,3%
Swap taux fixe EUR3M	3,2 M€	1,11%	28/02/2017	30/08/2030	Couverture	0,1 M€	7,5 M€	1,6%
Swap taux fixe EUR3M	1,6 M€	0,99%	19/04/2016	21/12/2030	Couverture	0,1 M€	3,4 M€	1,6%
Total	31,6 M€					1,0 M€	64,2 M€	1,6%

La valeur de marché de ce portefeuille dans la société est estimée à 1 M€.

4.2.6.4. Informations en matière de crédit-bail

Néant

4.2.6.5. 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 135 K€.

Cette valorisation a été effectuée sur la base :

- d'évaluations actuarielles (taux d'actualisation de 3,38 % 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.

4.2.6.6. Transactions avec les parties liées

Une convention réglementée a été conclue le 30 juin 2023 entre la société CBo Territoria SA et la société WUIMIN SASU, dont le Président est Eric WUILLAI, Président du Conseil et administrateur de CBo Territoria jusqu'au 2 mai 2024. La conclusion de cette convention avait été autorisée par le Conseil d'administration du 12 avril 2023.

La Société a souhaité confier des missions de prestations de services, portant sur des conseils en matière de développement et de stratégie, à M. Eric WUILLAI, compte tenu de ses compétences, expériences et connaissances de la Société. Le champ d'intervention et les missions réalisées par le Prestataire au bénéfice de la société sont arrêtés par la Direction Générale de CBo Territoria et notifiés par ordre de service.

Elles portent notamment sur les sujets suivants :

- assistance à la gestion foncière du Groupe ;
- suivi des activités outdoor;
- conseil stratégique ;
- stratégie RSE.

Le montant total annuel de la prestation est plafonné à 130.000 € TTC. La charge en 2024 s'élève à 17,8 K€.

4.2.6.7. Accroissement et allègement de la dette future d'impôts

Accroissements :		Allègements :	
• Plus-values en sursis d'imposition (sur actifs apportés par Bourbon en 2004)	3 812 K€	• Engagements de retraite	35 K€
• Provisions réglementées	121 K€	• Contribution de solidarité	21 K€
(Frais d'acquisition des parts sociales (Le Verger))		• Provisions non déductibles	158 K€

Filiales et participations

Société	Siret	Capital social	Autres Capitaux propres	% détenu	Participations			Chiffre d'affaires HT	Résultat net comptable	Prêts et avances consentis	Cautions et avals donnés par CBo Territoria	Date de clôture de l'exercice
		(K€)	(K€)		Brutes	Prov	Nettes	(K€)	(K€)	(K€)	(K€)	
SAS CBo Property	478 422 008 000 13	40	194	100	40	-	40	1 507	108	3 576	-	31/12/2024
SAS CBo Gestion Immobilière	478 865 447 000 13	50	399	100	50	-	50	2 278	158	(818)	-	31/12/2024
SAS SRET	339 894 529 000 17	2 600	(2 257)	100	2 600	-	2 600	200	80	904	-	31/12/2024
SAS CBo Expansion	519 579 312 000 17	10	86	100	10	-	10	-	52	189	-	31/12/2024
SAS CBo Développement	524 758 885 000 15	120	329	100	120	-	120	-	(135)	4 647	-	31/12/2024
SAS Terres Australes	535 374 615 000 16	-	-	16	0	-	0	-	-	-	-	31/12/2024
SAS Réunion Maintenance Travaux	813 482 049 000 18	10	(104)	100	10	10	-	-	(1)	96	-	31/12/2024
SAS Lizine	822 414 157 000 13	14	71	100	1 390	1 390	-	903	18	68	-	31/12/2024
SAS Beauséjour Complexe Sportif	821 975 323 000 14	8	(118)	1	8	8	-	601	(15)	-	-	31/12/2024
SAS CBo Mayotte	880 572 250 00012	1	(148)	100	1	1	-	42	(177)	7 465	-	31/12/2024
SAS La Cité des Dirigeants	830 732 368 000 14	-	-	0	2	2	-	-	-	-	-	NC
SAS Jardin d'Eden	353 859 696 000 24	-	-	60	191	-	191	-	-	95	-	31/12/2024
SARL Mahoré	814 645 776 000 18	1	383	99	1	-	1	1170	(22)	1 095	5 096	31/12/2024
SAS Luce Péi	938 709 474 00010	-	-	40	40	-	-	-	-	-	-	NC
SCI Ateliers les Figuiers	452 453 772 000 17	1	420	100	1	-	1	150	89	99	-	31/12/2024
SCI Boréales	492 677 208 000 18	3 916	1	100	3 916	-	3 916	-	90	(3 986)	-	31/12/2024
SCI Le Verger	485 003 099 000 10	4 004	(483)	100	3 985	378	3 607	-	87	(3 605)	-	31/12/2024
SCI Cour de La Mare	450 214 820 000 18	2 200	858	100	3 588	-	3 588	738	436	(3 462)	1 684	31/12/2024
SCI Cour Savanna	479 408 759 000 13	6 300	878	100	7 249	-	7 249	2 028	912	(9 030)	6 416	31/12/2024
SCI Le Tamarinier	492 709 522 000 14	1	252	99	1	-	1	487	95	195	1 958	31/12/2024
SCI Le Tarmac	492 687 199 000 17	1	20	99	1	-	1	103	10	77	489	31/12/2024
SCI Lardy	492 772 462 000 15	874	446	100	1 857	-	1 857	1174	599	(1 168)	2 621	31/12/2024
SCI Kerveguen	498 793 298 000 15	1	1 851	50	1	-	1	939	503	25	1 014	31/12/2024
SCI Alambic	509 418 236 000 11	1	863	99	1	-	1	621	213	2 569	-	31/12/2024
SCI Leu Clair	514 919 085 000 10	1	3 865	99	1	-	1	3 674	1 758	5 720	10 404	31/12/2024
SCI Leu Boutik	514 949 528 000 12	1	946	99	1	-	1	1 503	558	6 759	4 704	31/12/2024
SCI Désiré Mahy	523 680 080 000 18	1	(664)	99	1	-	1	1 494	106	1 841	2 283	31/12/2024

Société	Siret	Capital social	Autres Capitaux propres	% détenu	Participations			Chiffre d'affaires HT	Résultat net comptable	Prêts et avances consentis	Cautions et avals donnés par CBo Territoria	Date de clôture de l'exercice
		(K€)	(K€)		Brutes	Prov	Nettes	(K€)	(K€)	(K€)	(K€)	
SCI A.I.	450 878 764 000 23	2	1 218	99	2	-	2	1 468	1 324	562	10 591	31/12/2024
SCI Grand Sud Sauvage développement	820 529 394 000 18	100	4 731	50	50	-	50	5 817	1 888	2 203	32 590	31/12/2024
SCI Montesourire	841 648 348 00016	1	(101)	99	1	1	-	31	25	388	-	31/12/2024
SCI Joker	840 701 445 00016	1	(775)	99	1	1	-	385	(229)	3 729	-	31/12/2024
SCI Foncière Katsura	841 648 405 00014	2	(239)	50	1	-	1	2 260	354	200	2 197	31/12/2024
SCI Roquefeuil	514 194 174 000 17	1	146	99	1	-	1	256	39	1 537		31/12/2024
SCI Equinoxe	840 721 443 000 25	1	(1 356)	99	1	1	-	1 395	(1107)	5 913	6 344	31/12/2024
SCI Solstice	840 699 391 000 16	1	(18)	99	1	1	(0)	-	(639)	1 213	-	31/12/2024
SCI Relais	840 697 478 000 13	1	(119)	99	1	1	-	-	(13)	148	-	31/12/2024
SCI Avenir	840 721 500 00014	1	-	99	1	-	1	-	-	(i)	-	31/12/2024
SCI Savanna Boutik	840 690 879 000 19	1	-	99	1	-	1	-	-	(i)	-	31/12/2024
SCI Kiwano	888 910 445 000 12	1	(103)	99	1	-	1	2 411	(25)	3 826	15 421	31/12/2024
SCI Marashi	888 910 478 000 13	1	(38)	99	1	1	(0)	-	(24)	462		31/12/2024
SCI Mumanga	888 910 486 000 16	1	(383)	99	1	1	-	201	(178)	1 031	1 823	31/12/2024
SCI Mura	898 422 936 00010	1	(352)	99	1	1	-	239	294	4 605	-	31/12/2024
SCI Lemur	898 421 557 00015	1	(i)	99	1	-	1	-	(i)	(i)	-	31/12/2024
SCI Mulima	903 047 207 00019	1	(5)	99	1	1	(0)	-	(9)	224	-	31/12/2024
SCI Nyora	532 004 629 00012	1	(234)	99	1	1	(0)	-	(241)	482	-	31/12/2024
SCI Jumba	903 045 672 00016	1	(0)	99	1	-	1	-	(i)	(i)	-	31/12/2024
SCI Kofia	898 422 589 00017	1	(i)	99	1	-	1	-	(i)	-	-	31/12/2024
SCI Zevi	912 765 492 000 18	1	-	99	1	-	1	-	-	(i)	-	31/12/2024
SCI Vacoa	912 765 567 000 17	1	-	99	1	-	1	-	-	(i)	-	31/12/2024
SNC Amarante	882 549 736 000 16	1	-	99	1	-	1	-	-	(i)	-	31/12/2024
SNC Pitaya	882 550 015 00011	1	-	99	1	-	1	-	-	(i)	-	31/12/2024
SNC Mapou	321 327 280 000 20	504	-	34	1 314	-	1 314	827	364	-	-	31/12/2024
SNC Lotissement du Golf	488 858 663 000 13	1	(167)	99	1	-	1	1 684	482	586	-	31/12/2024
SNC Hermione	502 186 901 000 18	2 755	0	100	0	-	0	-	65	(2 148)	-	31/12/2024
SCCV Jardins d'Ugo	750 913 451 000 19	1	(6 002)	99	1	1	-	2	(267)	7 513	-	31/12/2024
SCCV Heracles	822 624 938 000 12	1	43	100	22	-	22	-	(0)	(40)	-	31/12/2024
SCCV Zamba	918 179 987 000 14	1	1	99	1	-	1	7 108	529	(415)	-	31/12/2024
SCCV Aloé	915 170 567 000 19	1	-	99	1	-	1	-	-	(i)	-	31/12/2024
SCCV Garden	915 170 575 000 12	1	2	99	1	-	1	-	73	1 638	-	31/12/2024
SCCV Macra	915 368 468 000 12	1	(8)	99	1	-	1	-	16	2 364	-	31/12/2024
					26 482	1 799	24 643			49 364	105 635	

4.2.6.8. Evènements postérieurs à la clôture

La Réunion a connu le passage du cyclone Garance le vendredi 28 février 2025. Les actifs de CBo Territoria n'ont pas subi de dégâts importants. Aucun autre évènement postérieur à la clôture n'est à signaler.

4.3. RAPPORT DES COMMISSAIRES AUX COMPTES SUR LES COMPTES ANNUELS

EXA

4, rue Monseigneur Mondon
97 400 Saint Denis
S.A. au capital de € 40 000
337 725 949 R.C.S. Saint Denis
*Commissaire aux Comptes
Membre de la Compagnie Régionale
de Saint-Denis-de-La Réunion*

Deloitte & Associés

6, place de la Pyramide
92908 Paris-La Défense Cedex
S.A.S. au capital de € 2 201 424
572 028 041 R.C.S. Nanterre
*Commissaire aux Comptes
Membre de la Compagnie Régionale
de Versailles et du Centre*

CBo Territoria

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

Rapport des commissaires aux comptes sur les comptes annuels

Exercice clos le 31 décembre 2024.

À l'Assemblée générale de la société CBo Territoria,

Opinion

En exécution de la mission qui nous a été confiée respectivement par vos statuts et par votre assemblée générale, nous avons effectué l'audit des comptes annuels de la société CBo Territoria relatifs à l'exercice clos le 31 décembre 2024, 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 1er janvier 2024 à la date d'émission de notre rapport, et notamment nous n'avons pas fourni de services interdits par l'article 5, paragraphe 1, du règlement (UE) n° 537/2014.

Justification des appréciations – Points clés de l'audit

En application des dispositions des articles L. 821-53 et R. 821-180 du code de commerce relatives à la justification de nos appréciations, nous portons à votre connaissance les points clés de l'audit relatifs aux risques d'anomalies significatives qui, selon notre jugement professionnel, ont été les plus importants pour l'audit des comptes 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 (cf. note 4.2.4.2 de l'annexe aux comptes annuels)

Risque identifié

Au 31 décembre 2024, la valeur nette des titres de participations s'élève à 24 683 milliers d'euros. Ils sont comptabilisés à leur date d'entrée au coût d'acquisition.

Comme indiquée à la note 4.2.4.2 « 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 sur les actifs sous-jacents 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 sociétés 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 sociétés 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 (tels que les loyers de marché ou les taux de rendement dans le contexte du nombre limité de transactions sur la Réunion et Mayotte ;
- pour les autres sociétés, les perspectives de résultats de leurs activités retenus dans les cash-flows actualisés qui sont utilisés pour déterminer leur valeur d'utilité.

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 sociétés développant des programmes et des autres sociétés, 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 sociétés 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 sociétés 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 sociétés de votre société.

Pour les sociétés 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 ou 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 sociétés, 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 sociétés ;
- 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. 22-10-9 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 ou attribués 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 entreprises 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 2024, le cabinet EXA était dans la vingt et unième année de sa mission sans interruption et le cabinet Deloitte & Associés dans la quinzième année de sa mission, dont quatorze 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. 821-55 du code de commerce, notre mission de certification des comptes ne consiste pas à garantir la viabilité ou la qualité de la gestion de votre société.

Dans le cadre d'un audit réalisé conformément aux normes d'exercice professionnel applicables en France, le commissaire aux comptes exerce son jugement professionnel tout au long de cet audit. En outre :

- il identifie et évalue les risques que les comptes 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 signi-

ficative 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 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 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. 821-27 à L. 821-34 du code de commerce et dans le code de déontologie de la profession de commissaire aux comptes. Le cas échéant, nous nous entretenons avec le comité d'audit des risques pesant sur notre indépendance et des mesures de sauvegarde appliquées

Fait à Saint-Denis-de-La-Réunion et Paris-La Défense, le 7 avril 2025.

Les commissaires aux comptes

EXA	Deloitte & Associés
Vincent Tessier	Sylvain Durafour

The background image shows an industrial interior. On the left, there are large, horizontal, ribbed metal pipes or tanks. To the right, a long wooden railing runs along a walkway. In the background, a red wall is visible, and further back, there are glass-walled rooms or offices. The ceiling has exposed metal beams and industrial lighting.

RAPPORT FINANCIER ANNUEL 2024

ASSEMBLÉE GÉNÉRALE 2025

SOMMAIRE



5.1. ORDRE DU JOUR 149

5.2. PROJET DE TEXTE DES RÉOLUTIONS..... 150

5.1. ORDRE DU JOUR

A caractère ordinaire :

1. Approbation des comptes annuels de l'exercice clos le 31 décembre 2024,
2. Approbation des comptes consolidés de l'exercice clos le 31 décembre 2024,
3. Affectation du résultat de l'exercice et fixation du dividende,
4. Rapport spécial des commissaires aux comptes sur les conventions réglementées - Constat de l'absence de convention nouvelle,
5. Nomination du cabinet EXA en qualité de commissaire aux comptes en charge de la mission de certification des informations en matière de durabilité,
6. Renouvellement de Monsieur Guy DUPONT, en qualité d'administrateur,
7. Approbation de la politique de rémunération du Président Directeur Général,
8. Approbation de la politique de rémunération des membres du Conseil d'administration,
9. Approbation des informations visées au I de l'article L. 22-10-9 du Code de commerce,
10. 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 du Conseil d'administration jusqu'au 2 mai 2024,
11. 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 Madame Géraldine NEYRET GLEIZES, Directeur Général jusqu'au 2 mai 2024,
12. 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 Madame Géraldine NEYRET GLEIZES, Président Directeur Général à compter du 2 mai 2024,
13. 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,
16. Délégation de compétence à donner au Conseil d'administration pour émettre des actions ordinaires et/ou des valeurs mobilières donnant accès au capital (de la société ou d'une société du groupe) et/ou à des titres de créance, avec maintien du droit préférentiel de souscription, durée de la délégation, montant nominal maximal de l'augmentation de capital, faculté d'offrir au public les titres non souscrits,
17. Délégation de compétence à donner au Conseil d'administration pour émettre des actions ordinaires et/ou des valeurs mobilières donnant accès au capital (de la société ou d'une société du groupe) et/ou à des titres de créance, avec suppression du droit préférentiel de souscription par offre au public (à l'exclusion des offres visées au I de l'article L. 411-2 du Code monétaire et financier), et/ou en rémunération de titres dans le cadre d'une offre publique d'échange, durée de la délégation, montant nominal maximal de l'augmentation de capital, prix d'émission, faculté de limiter au montant des souscriptions ou de répartir les titres non souscrits,
18. Délégation de compétence à donner au Conseil d'administration pour émettre des actions ordinaires et/ou des valeurs mobilières donnant accès au capital (de la société ou d'une société du groupe) et/ou à des titres de créance, avec suppression du droit préférentiel de souscription par une offre visée au I de l'article L. 411-2 du Code monétaire et financier, durée de la délégation, montant nominal maximal de l'augmentation de capital, prix d'émission, faculté de limiter au montant des souscriptions ou de répartir les titres non souscrits,
19. Autorisation d'augmenter le montant des émissions décidées en application des seizième à dix-huitième résolutions de la présente Assemblée générale,
20. Délégation à donner au Conseil d'administration pour émettre des actions ordinaires et/ou de valeurs mobilières donnant accès au capital (de la société ou d'une société du groupe) et/ou des titres de créance avec suppression du droit préférentiel de souscription au profit d'une ou plusieurs personnes nommément désignées,
21. Délégation de compétence à donner au Conseil d'administration pour augmenter le capital par émission d'actions ordinaires et/ou de valeurs mobilières donnant accès au capital 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, durée de la délégation, montant nominal maximal de l'augmentation de capital, prix d'émission, possibilité d'attribuer des actions gratuites en application de l'article L. 3332-21 du code du travail,
22. Limitation globale des plafonds des délégations prévues aux seizième à dix-huitième résolutions et vingtième à vingt-et-unième résolutions de la présente Assemblée générale,

A caractère extraordinaire :

14. 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,
15. Délégation de compétence à donner au Conseil d'administration pour augmenter le capital par incorporation de réserves, bénéfices et/ou primes, durée de la délégation, montant nominal maximal de l'augmentation de capital, sort des rompus,

23. 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,
24. Modification du deuxième alinéa de l'article 21 des statuts concernant l'utilisation d'un moyen de télécommunication lors des conseils d'administration,

25. Modification du quatrième alinéa de l'article 21 des statuts, concernant la consultation écrite des administrateurs.

A caractère ordinaire :

26. Pouvoirs pour les formalités.

5.2. PROJET DE TEXTE DES RÉSOLUTIONS

A caractère ordinaire :

Première résolution – Approbation des comptes annuels de l'exercice clos le 31 décembre 2024

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 2024, approuve, tels qu'ils ont été présentés, les comptes annuels arrêtés à cette date se soldant par un bénéfice de 9 809 468,15 euros.

Deuxième résolution – Approbation des comptes consolidés de l'exercice clos le 31 décembre 2024

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 2024, approuve ces comptes tels qu'ils ont été présentés se soldant par un bénéfice (part du groupe) de 14 564 917,05 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 2024 suivante :

Origine

- Bénéfice de l'exercice 9 809 468,15 €
- Report à nouveau antérieur 32 961 447,75 €

Affectation

- Dividendes (0,24 € par action) 8 771 374,56 €
- Report à nouveau 33 999 541,34 €

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 11 juin 2025 et le paiement des dividendes sera effectué le 13 juin 2025.

En cas de variation du nombre d'actions ouvrant droit à dividende par rapport aux 36 547 394 actions composant le capital social au 5 mars 2025, 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	
2021	8 771 374,56 €* Soit 0,24 €/action	-	-
2022	8 771 374,56 €* Soit 0,24 €/action	-	-
2023	8 771 374,56 €* Soit 0,24 €/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 nouvelle convention réglementée telle que visée à l'article L. 225-38 du Code de commerce, en prend acte purement et simplement.

Cinquième résolution – Nomination du cabinet EXA en qualité de commissaire aux comptes en charge de la mission de certification des informations en matière de durabilité

Sur proposition du Conseil d'administration, l'Assemblée générale nomme le cabinet EXA, en qualité de commissaire aux comptes en charge de la mission de certification des informations en matière de durabilité, à effet au 31 décembre 2025 pour la durée restant à courir de son mandat de commissaire aux comptes titulaire de la société pour sa mission de certification des comptes, soit pour une durée expirant à l'issue de l'Assemblée générale appelée à statuer en 2028 sur les comptes de l'exercice clos le 31 décembre 2027, sous la condition de l'existence d'une obligation légale à cette date d'inclure des informations en matière de durabilité dans le rapport de gestion au titre de l'exercice 2025 et donc de faire procéder à leur certification.

Il a déclaré accepter ses fonctions.

Sixième résolution – Renouvellement de Monsieur Guy DUPONT, en qualité d'administrateur

L'Assemblée générale décide de renouveler Monsieur Guy DUPONT, en qualité d'administrateur, pour une durée de quatre années, venant à expiration à l'issue de l'Assemblée tenue dans l'année 2029 appelée à statuer sur les comptes de l'exercice écoulé.

Septième résolution – Approbation de la politique de rémunération du Président 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 Président Directeur Général présentée dans le paragraphe 2.5.2.2. du rapport sur le gouvernement d'entreprise inclus dans le rapport financier annuel 2024.

Huitième 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 2.5.2.4. du rapport sur le gouvernement d'entreprise inclus dans le rapport financier annuel 2024.

Neuvième 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

2.5.3 du rapport sur le gouvernement d'entreprise inclus dans le rapport financier annuel 2024.

Dixième 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 du Conseil d'administration jusqu'au 2 mai 2024

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 du Conseil d'administration jusqu'au 2 mai 2024, présentés dans le paragraphe 2.5.4.1. du rapport sur le gouvernement d'entreprise inclus dans le rapport financier annuel 2024.

Onzième 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 Madame Géraldine NEYRET GLEIZES, Directeur Général jusqu'au 2 mai 2024

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 Madame Géraldine NEYRET GLEIZES, Directeur Général jusqu'au 2 mai 2024, présentés dans le paragraphe 2.5.4.2 du rapport sur le gouvernement d'entreprise inclus dans le rapport financier annuel 2024.

Douzième 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 Madame Géraldine NEYRET GLEIZES, Président Directeur Général à compter du 2 mai 2024

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 Madame Géraldine NEYRET GLEIZES, Président Directeur Général à compter du 2 mai 2024, présentés dans le paragraphe 2.5.4.3 du rapport sur le gouvernement d'entreprise inclus dans le rapport financier annuel 2024.

Treizième 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 2 mai 2024 dans sa quinzième 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 services 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 ;
- de manière générale, mettre en œuvre toute pratique de marché qui viendrait à être admise par l'AMF, et plus généralement, réaliser toute autre opération conforme à la réglementation en vigueur.

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 :

Quatorzième 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 (ou par tout autre moyen) 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.

Quinzième résolution - Délégation de compétence à donner au Conseil d'administration pour augmenter le capital par incorporation de réserves, bénéfices et/ou primes

L'Assemblée générale, statuant aux conditions de quorum et de majorité requises pour les Assemblées Générales Ordinaires, connaissance prise du rapport du Conseil d'administration, et conformément aux dispositions des articles L. 225-129-2, L. 225-130 et L. 22-10-50 du Code de commerce :

- 1) Délègue au Conseil d'administration, sa compétence à l'effet de décider d'augmenter le capital social, en une ou plusieurs fois, aux époques et selon les modalités qu'il déterminera, par incorporation au capital de réserves, bénéfices, primes ou autres sommes dont la capitalisation serait admise, par l'émission et l'attribution gratuite d'actions ou par l'élévation du nominal des actions ordinaires existantes, ou par la combinaison de ces deux modalités.

- 2) Décide qu'en cas d'usage par le Conseil d'administration de la présente délégation, conformément aux dispositions des articles L. 225-130 et L. 22-10-50 du Code de commerce, en cas d'augmentation de capital sous forme d'attribution gratuite d'actions, les droits formant rompus ne seront pas négociables, ni cessibles et que les titres de capital correspondants seront vendus ; les sommes provenant de la vente seront allouées aux titulaires des droits dans le délai prévu par la réglementation.
- 3) Fixe à vingt-six mois la durée de validité de la présente délégation, décomptée à compter du jour de la présente Assemblée.
- 4) Décide que le montant d'augmentation de capital au titre de la présente résolution ne devra pas excéder le montant nominal de 10 000 000 euros, 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 autres résolutions de la présente Assemblée.
- 5) Confère au Conseil d'administration tous pouvoirs à l'effet de mettre en œuvre la présente résolution, et, généralement, de prendre toutes mesures et effectuer toutes les formalités requises pour la bonne fin de chaque augmentation de capital, en constater la réalisation et procéder à la modification corrélative des statuts.
- 6) Prend acte que la présente 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.

Seizième résolution - Délégation de compétence à donner au Conseil d'administration pour émettre des actions ordinaires et/ou des valeurs mobilières donnant accès au capital (de la société ou d'une société du groupe) et/ou à des titres de créance, avec maintien du droit préférentiel de souscription

L'Assemblée générale, connaissance prise du rapport du Conseil d'administration et du rapport spécial des commissaires aux comptes et conformément aux dispositions du Code de commerce et, notamment, de ses articles L. 225-129-2, L. 228-92 et L. 225-132 et suivants :

- 1) Délègue au Conseil d'administration sa compétence pour procéder à l'émission, à titre gratuit ou onéreux, en une ou plusieurs fois, dans les proportions et aux époques qu'il appréciera, sur le marché français et/ou international, soit en euros, soit en monnaies étrangères ou en toute autre unité de compte établie par référence à un ensemble de monnaies :
 - d'actions ordinaires ;
 - et/ou de valeurs mobilières donnant accès au capital et/ou à des titres de créance.

Conformément à l'article L. 228-93 du Code de commerce, les valeurs mobilières à émettre pourront donner accès à des actions ordinaires à émettre par toute société qui possède directement ou indirectement plus de la moitié de son capital ou dont elle possède directement ou indirectement plus de la moitié du capital.

- 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 de fixer, ainsi qu'il suit, les limites des montants des émissions autorisées en cas d'usage par le Conseil d'administration de la présente délégation de compétence :

Le montant nominal global des actions ordinaires susceptibles d'être émises en vertu de la présente délégation ne pourra être supérieur à 12 500 000 euros.

A ce plafond s'ajoutera, le cas échéant, le 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 montant s'impute sur le montant nominal maximum des actions ordinaires prévu à la vingt-deuxième résolution de la présente Assemblée générale.

Le montant nominal des titres de créance sur la société susceptibles d'être émis en vertu de la présente délégation ne pourra être supérieur à 40 000 000 euros.

Ce plafond est indépendant de l'ensemble des plafonds prévus par les autres résolutions de la présente Assemblée.

- 4) En cas d'usage par le Conseil d'administration de la présente délégation de compétence dans le cadre des émissions visées au 1) ci-dessus :
 - a. décide que la ou les émissions d'actions ordinaires ou de valeurs mobilières donnant accès au capital seront réservées par préférence aux actionnaires qui pourront souscrire à titre irréductible,
 - b. décide que si les souscriptions à titre irréductible, et le cas échéant à titre réductible, n'ont pas absorbé la totalité d'une émission visée au 1), le Conseil d'administration pourra utiliser les facultés suivantes :
 - limiter le montant de l'émission au montant des souscriptions, dans les limites prévues par la réglementation ;
 - répartir librement tout ou partie des titres non souscrits ;
 - offrir au public tout ou partie des titres non souscrits.

- 5) Décide que les émissions de bons de souscription d'actions de la Société pourront être réalisées par offre de souscription, mais également par attribution gratuite aux propriétaires des actions existantes, étant précisé que le Conseil d'administration aura la faculté de décider que les droits d'attribution formant rompus ne seront pas négociables et que les titres correspondants seront vendus.
- 6) Décide que le Conseil d'administration disposera, dans les limites fixées ci-dessus, des pouvoirs nécessaires notamment pour fixer les conditions de la ou des émissions et déterminer le prix d'émission, le cas échéant, constater la réalisation des augmentations de capital qui en résultent, procéder à la modification corrélative des statuts, imputer, à sa seule initiative, les frais des augmentations de capital sur le montant des primes qui y sont afférentes et prélever sur ce montant les sommes nécessaires pour porter la réserve légale au dixième du nouveau capital après chaque augmentation et, plus généralement, 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 - Délégation de compétence à donner au Conseil d'administration pour émettre des actions ordinaires et/ou des valeurs mobilières donnant accès au capital (de la société ou d'une société du groupe) et/ou à des 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 d'échange

L'Assemblée générale, connaissance prise du rapport du Conseil d'administration et du rapport spécial des commissaires aux comptes et conformément aux dispositions du Code de Commerce et notamment ses articles L. 225-129-2, L. 225-136, L. 22-10-51, L. 22-10-54 et L. 228-92 :

- 1) Délègue au Conseil d'administration sa compétence à l'effet de procéder à l'émission, en une ou plusieurs fois, dans les proportions et aux époques qu'il appréciera, sur le marché français et/ou international, par une offre au public à l'exclusion des offres visées au 1 de l'article L. 411-2 du Code monétaire et financier, soit en euros, soit en monnaies étrangères ou en toute autre unité de compte établie par référence à un ensemble de monnaies :

- d'actions ordinaires ;
- et/ou de valeurs mobilières donnant accès au capital et/ou à des titres de créance.

Ces titres pourront être émis à l'effet de rémunérer des titres qui seraient apportés à la société dans le cadre d'une offre publique d'échange sur titres répondant aux conditions fixées par l'article L. 22-10-54 du Code de commerce.

Conformément à l'article L. 228-93 du Code de commerce, les valeurs mobilières à émettre pourront donner accès à des actions ordinaires à émettre par toute société qui possède directement ou indirectement plus de la moitié de son capital ou dont elle possède directement ou indirectement plus de la moitié du capital.

- 2) Fixe à vingt-six mois la durée de validité de la présente délégation, décomptée à compter du jour de la présente Assemblée.
- 3) Le montant nominal global des actions ordinaires susceptibles d'être émises en vertu de la présente délégation ne pourra être supérieur à 12 500 000 euros.

A ce plafond s'ajoutera, le cas échéant, le 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 montant s'impute sur le montant nominal maximum des actions ordinaires prévu à la vingt-deuxième résolution de la présente Assemblée générale. Le montant nominal des titres de créance sur la société susceptibles d'être émis en vertu de la présente délégation ne pourra être supérieur à 40 000 000 euros.

Ce plafond est indépendant de l'ensemble des plafonds prévus par les autres résolutions de la présente Assemblée.

- 4) Décide de supprimer le droit préférentiel de souscription des actionnaires aux actions ordinaires et aux valeurs mobilières donnant accès au capital et/ou à des titres de créance faisant l'objet de la présente résolution, en laissant toutefois au Conseil d'administration la faculté de conférer aux actionnaires un droit de priorité, conformément à la loi.
- 5) Décide que la somme revenant, ou devant revenir, à la société pour chacune des actions ordinaires émises dans le cadre de la présente délégation de compétence, après prise en compte, en cas d'émission de bons autonomes de souscription d'actions, du prix d'émission desdits bons, sera au moins égal à la moyenne pondérée des trois dernières séances de bourse sur le marché réglementé d'Euronext Paris précédant la fixation du prix d'émission, après correction, s'il y a lieu, de ce montant pour tenir compte de la différence de date de jouissance, éventuellement diminué d'une décote maximale de 10 %.
- 6) Décide, en cas d'émission de titres appelés à rémunérer des titres apportés dans le cadre d'une offre publique d'échange, que le Conseil d'administration disposera, dans les conditions fixées à l'article L. 22-10-54 du Code de commerce et dans les limites fixées ci-dessus, des pouvoirs nécessaires pour arrêter la liste des titres apportés à l'échange, fixer les conditions d'émission, la parité d'échange ainsi que, le cas échéant, le montant de la soulte en espèces à verser, et déterminer les modalités d'émission.

7) Décide que si les souscriptions n'ont pas absorbé la totalité d'une émission visée au 1/, le Conseil d'administration pourra utiliser les facultés suivantes :

- limiter le montant de l'émission au montant des souscriptions, le cas échéant dans les limites prévues par la réglementation ;
- répartir librement tout ou partie des titres non souscrits.

8) Décide que le Conseil d'administration disposera, dans les limites fixées ci-dessus, des pouvoirs nécessaires notamment pour fixer les conditions de la ou des émissions, le cas échéant, constater la réalisation des augmentations de capital qui en résultent, procéder à la modification corrélative des statuts, imputer, à sa seule initiative, les frais des augmentations de capital sur le montant des primes qui y sont afférentes et prélever sur ce montant les sommes nécessaires pour porter la réserve légale au dixième du nouveau capital après chaque augmentation et, plus généralement, faire le nécessaire en pareille matière.

9) 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-huitième résolution - Délégation de compétence à donner au Conseil d'administration pour émettre des actions ordinaires et/ou des valeurs mobilières donnant accès au capital (de la société ou d'une société du groupe) et/ou à des titres de créance, avec suppression du droit préférentiel de souscription par une offre visée au 1 de l'article L. 411-2 du Code monétaire et financier

L'Assemblée générale, connaissance prise du rapport du Conseil d'administration et du rapport spécial des commissaires aux comptes et conformément aux dispositions du Code de Commerce et notamment ses articles L. 225-129-2, L. 225-136, et L. 228-92 :

1) Délègue au Conseil d'administration sa compétence à l'effet de procéder à l'émission, en une ou plusieurs fois, dans les proportions et aux époques qu'il appréciera, sur le marché français et/ou international, par une offre visée au 1 de l'article L. 411-2 du Code monétaire et financier, soit en euros, soit en monnaies étrangères ou en toute autre unité de compte établie par référence à un ensemble de monnaies :

- d'actions ordinaires ;
- et/ou de valeurs mobilières donnant accès au capital et/ou à des titres de créance.

Conformément à l'article L. 228-93 du Code de commerce, les valeurs mobilières à émettre pourront donner accès à des actions ordinaires à émettre par toute société qui possède directement ou indirectement plus de la moitié de son capital ou dont elle possède directement ou indirectement plus de la moitié du capital.

2) Fixe à vingt-six mois la durée de validité de la présente délégation, décomptée à compter du jour de la présente Assemblée.

3) Le montant nominal global des actions ordinaires susceptibles d'être émises en vertu de la présente délégation ne pourra être supérieur à 12 500 000 euros, étant précisé qu'il sera en outre limité à 30% du capital par an.

A ce plafond s'ajoutera, le cas échéant, le montant nominal dans les limites prévues par la réglementation 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 s'impute sur le montant nominal maximum des actions ordinaires prévu à la vingt-deuxième résolution de la présente Assemblée générale.

Le montant nominal des titres de créance sur la société susceptible d'être émis en vertu de la présente délégation ne pourra être supérieur à 40 000 000 euros.

Ce plafond est indépendant de l'ensemble des plafonds prévus par les autres résolutions de la présente Assemblée.

4) Décide de supprimer le droit préférentiel de souscription des actionnaires aux actions ordinaires et aux valeurs mobilières donnant accès au capital et/ou à des titres de créance faisant l'objet de la présente résolution.

5) Décide que la somme revenant, ou devant revenir, à la société pour chacune des actions ordinaires émises dans le cadre de la présente délégation de compétence, après prise en compte, en cas d'émission de bons autonomes de souscription d'actions, du prix d'émission desdits bons, sera au moins égal à la moyenne pondérée des trois dernières séances de bourse sur le marché réglementé d'Euronext Paris précédant la fixation du prix d'émission, après correction, s'il y a lieu, de ce montant pour tenir compte de la différence de date de jouissance, éventuellement diminué d'une décote maximale de 10%.

6) Décide que si les souscriptions n'ont pas absorbé la totalité d'une émission visée au 1/, le Conseil d'administration pourra utiliser les facultés suivantes :

- limiter le montant de l'émission au montant des souscriptions, le cas échéant dans les limites prévues par la réglementation ;
- répartir librement tout ou partie des titres non souscrits.

7) Décide que le Conseil d'administration disposera, dans les limites fixées ci-dessus, des pouvoirs nécessaires notamment pour fixer les conditions de la ou des émissions, le cas échéant, constater la réalisation des augmentations de capital qui en résultent, procéder à la modification corrélative des statuts, imputer, à sa seule initiative, les frais des augmentations de capital sur le montant des primes qui y sont afférentes et prélever sur ce montant les sommes nécessaires pour porter la

réserve légale au dixième du nouveau capital après chaque augmentation, et plus généralement faire le nécessaire en pareille matière.

- 8) 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-neuvième résolution – Autorisation d'augmenter le montant des émissions décidées en application des seizième à dix-huitième résolutions de la présente Assemblée générale

L'Assemblée générale, après avoir pris connaissance du rapport du Conseil d'administration et du rapport spécial des commissaires aux comptes décide que, pour chacune des émissions d'actions ordinaires ou de valeurs mobilières décidées en application des seizième à dix-huitième résolutions, le nombre de titres à émettre pourra être augmenté dans les conditions prévues par les articles L. 225-135-1 et R. 225-118 du Code de commerce et dans la limite des plafonds fixés par l'Assemblée.

Vingtième résolution – Délégation à donner au Conseil d'administration pour émettre des actions ordinaires et/ou de valeurs mobilières donnant accès au capital (de la société ou d'une société du groupe) et/ou des titres de créance avec suppression du droit préférentiel de souscription au profit d'une ou plusieurs personnes nommément désignées

L'Assemblée générale, après avoir pris connaissance du rapport du Conseil d'administration et du rapport spécial des commissaires aux comptes et conformément aux dispositions du Code de commerce et notamment des articles L. 225-129-2, L.22-10-52-1 et L. 228-92 du Code de commerce :

- 1) Délègue au Conseil d'administration tous pouvoirs à l'effet de procéder, en une ou plusieurs fois, dans les proportions et aux époques qu'il appréciera, tant en France qu'à l'étranger, avec suppression du droit préférentiel de souscription au profit d'une ou plusieurs personnes nommément désignées, à l'émission :
- d'actions ordinaires ;
 - et/ou de valeurs mobilières donnant accès au capital et/ou à des titres de créance.

Conformément à l'article L. 228-93 du Code de commerce, les valeurs mobilières à émettre pourront donner accès à des actions ordinaires à émettre par toute société qui possède directement ou indirectement plus de la moitié de son capital ou dont elle possède directement ou indirectement plus de la moitié du capital.

- 2) Fixe à dix-huit mois la durée de validité de la présente délégation, décomptée à compter du jour de la présente assemblée.
- 3) Le montant nominal global maximum des augmentations de capital susceptibles d'être réalisées en vertu de la présente délégation ne pourra être supérieur à 6 000 000 euros.

A ce plafond s'ajoutera, le cas échéant, le 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 s'impute sur le montant nominal maximum des actions ordinaires prévu à la vingt-deuxième résolution de la présente Assemblée générale.

Le montant nominal des titres de créances sur la société pouvant être ainsi émis ne pourra être supérieur à 20 000 000 euros.

Ce plafond est indépendant de l'ensemble des plafonds prévus par les autres résolutions de la présente Assemblée.

- 4) Décide, conformément aux dispositions de l'article L. 22-10-52-1 du Code de commerce, que le prix d'émission des actions émises dans le cadre de la présente délégation, sera fixé selon les modalités prévues par les dispositions réglementaires applicables à la date de l'utilisation de la présente délégation.
- 5) Décide de supprimer le droit préférentiel de souscription des actionnaires aux actions ordinaires et aux valeurs mobilières donnant accès au capital et/ou à des titres de créance, au profit d'une ou plusieurs personnes nommément désignées et de déléguer au Conseil d'administration la désignation de ces personnes.
- 6) Décide que si les souscriptions n'ont pas absorbé la totalité d'une émission visée au 1), le Conseil d'administration pourra limiter le montant de l'émission au montant des souscriptions, le cas échéant dans les limites prévues par la réglementation,
- 7) Décide que le Conseil d'administration aura tous pouvoirs pour mettre en œuvre ou non la présente délégation, à l'effet notamment :
- a) d'arrêter les conditions de la ou des émissions ;
 - b) de désigner le ou les personnes au profit de laquelle ou desquelles l'émission est réservée conformément à l'article L.22-10-52-1 du Code de commerce ;
 - c) d'arrêter le nombre de titres à attribuer à chacun des bénéficiaires ;
 - d) de décider le montant à émettre, le prix de l'émission ainsi que le montant de la prime qui pourra, le cas échéant, être demandée à l'émission ;
 - e) de déterminer les dates et les modalités de l'émission, la nature, la forme et les caractéristiques des titres à créer qui pourront notamment revêtir la forme de titres subordonnés ou non, à durée déterminée ou non ;
 - f) de déterminer le mode de libération des actions et/ou des titres émis ou à émettre ;

- g) de fixer, s'il y a lieu, les modalités d'exercice des droits attachés aux titres émis ou à émettre et, notamment, arrêter la date, même rétroactive, à compter de laquelle les actions nouvelles porteront jouissance, ainsi que toutes autres conditions et modalités de réalisation de l'émission ;
 - h) de suspendre éventuellement l'exercice des droits attachés aux titres émis pendant un délai maximum de trois mois ;
 - i) à sa seule initiative, d'imputer les frais des augmentations de capital sur le montant des primes qui y sont afférentes et de prélever sur ce montant les sommes nécessaires pour porter la réserve légale au dixième du nouveau capital après chaque augmentation ;
 - j) de constater la réalisation de chaque augmentation de capital et procéder aux modifications corrélatives des statuts ;
 - k) de procéder à tous ajustements requis en conformité avec les dispositions légales, et fixer les modalités selon lesquelles sera assurée, le cas échéant, la préservation des droits des titulaires de valeur mobilières donnant accès à terme au capital ;
 - l) d'une manière générale, de passer toute convention, prendre toutes mesures et effectuer toutes formalités utiles à l'émission et au service financier de ces titres émis en vertu de la présente délégation ainsi qu'à l'exercice des droits qui y sont attachés et plus généralement faire tout ce qui est nécessaire en pareille matière.
- 8) Prend acte du fait que le Conseil d'administration rendra compte à la plus prochaine Assemblée générale ordinaire, conformément à la loi et à la réglementation, de l'utilisation de la présente délégation accordée au titre de la présente résolution.

Vingt-et-unième résolution - Délégation de compétence à donner au Conseil d'administration pour augmenter le capital par émission d'actions ordinaires et/ou de valeurs mobilières donnant accès au capital avec suppression du 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

L'Assemblée générale, après avoir pris connaissance du rapport du Conseil d'administration et du rapport spécial des commissaires aux comptes, statuant en application des articles L. 225-129-6, L. 225-138-1 et L. 228-92 du Code de commerce et L. 3332-18 et suivants du Code du travail :

- 1) Délègue sa compétence au Conseil d'administration à l'effet, s'il le juge opportun, sur ses seules décisions, d'augmenter le capital social en une ou plusieurs fois par l'émission d'actions ordinaires ou de valeurs mobilières donnant accès au capital de la Société au profit des adhérents à un ou plusieurs plans d'épargne entreprise ou de groupe établis par la Société et/ou les entreprises françaises ou étrangères qui lui sont liées dans les conditions de l'article L. 225-180 du Code de commerce et de l'article L. 3344-1 du Code du travail.

- 2) Supprime en faveur de ces personnes le droit préférentiel de souscription aux actions et aux valeurs mobilières qui pourront être émises en vertu de la présente délégation.
- 3) Fixe à vingt-six mois à compter de la présente Assemblée la durée de validité de cette délégation.
- 4) Limite le montant nominal maximum de la ou des augmentations pouvant être réalisées par utilisation de la présente délégation à 3% du montant du capital social atteint lors de la décision du Conseil d'administration de réalisation de cette augmentation, ce montant s'imputant sur le montant nominal global des actions ordinaires prévu à la vingt-deuxième résolution de la présente Assemblée générale. A ce montant s'ajoutera, le cas échéant, le 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.
- 5) Décide que le prix des actions à émettre, en application du 1/ de la présente délégation, ne pourra être ni inférieur de plus de 30 %, ou de 40 % lorsque la durée d'indisponibilité prévue par le plan en application des articles L. 3332-25 et L. 3332-26 du Code du travail est supérieure ou égale à dix ans, à la moyenne des cours cotés de l'action lors des 20 séances de bourse sur le marché réglementé d'Euronext Paris précédant la décision fixant la date d'ouverture de la souscription, ni supérieur à cette moyenne.
- 6) Décide, en application des dispositions de l'article L. 3332-21 du Code du travail, que le Conseil d'administration pourra prévoir l'attribution aux bénéficiaires définis au premier paragraphe ci-dessus, à titre gratuit, d'actions à émettre ou déjà émises ou d'autres titres donnant accès au capital de la Société à émettre ou déjà émis, au titre (i) de l'abondement qui pourra être versé en application des règlements de plans d'épargne entreprise ou de groupe, et/ou (ii), le cas échéant, de la décote et pourra décider en cas d'émission d'actions nouvelles au titre de la décote et/ou de l'abondement, d'incorporer au capital les réserves, bénéfices ou primes nécessaires à la libération desdites actions.
- 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.

Le Conseil d'administration pourra ou non mettre en œuvre la présente délégation, prendre toutes mesures et procéder à toutes formalités nécessaires.

Vingt-deuxième résolution - Limitation globale des plafonds des délégations prévues aux seizième à dix-huitième et vingtième à vingt-et-unième résolutions de la présente Assemblée

L'Assemblée générale, connaissance prise du rapport du Conseil d'administration, décide de fixer à 24 000 000 euros, le montant nominal global des actions susceptibles d'être émises, immédiatement ou à terme, en vertu des seizième à dix-huitième et vingtième à vingt-et-unième résolutions de la présente Assemblée, étant précisé qu'à ce montant s'ajoutera, éventuellement, le 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.

Vingt-troisième résolution - Délégation à donner au Conseil d'administration pour augmenter le capital par émission d'actions ordinaires et/ou de valeurs mobilières donnant accès immédiatement ou à terme au capital de la Société 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 immédiatement ou à terme au capital de la Société 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 autres résolutions de la présente Assemblée.

- 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.
- 5) 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.

Vingt-quatrième résolution - Modification du deuxième alinéa de l'article 21 des statuts concernant l'utilisation d'un moyen de télécommunication lors des Conseils d'administration

L'Assemblée générale, après avoir pris connaissance du rapport du Conseil d'administration, décide de modifier comme suit le deuxième alinéa de l'article 21 des statuts au regard des dispositions de l'article L. 22-10-3-1 du Code de commerce telles que modifiées par la loi n°2024-537, en vue d'harmoniser la terminologie avec la loi concernant la participation par un moyen de télécommunication :

Ancienne version	Nouvelle version
(...) Le Conseil ne délibère valablement que si la moitié au moins de ses membres est présente. Le règlement intérieur peut prévoir que sont réputés présents pour le calcul du quorum et de la majorité les administrateurs qui participent à la réunion par des moyens de visioconférence ou de télécommunication dans les limites et sous les conditions fixées par la législation et la réglementation en vigueur. (...)	(...) Le Conseil ne délibère valablement que si la moitié au moins de ses membres est présente. Sont réputés présents pour le calcul du quorum et de la majorité les administrateurs qui participent à la réunion du Conseil d'administration par un moyen de télécommunication permettant leur identification, dans les conditions fixées par la législation et la réglementation en vigueur. (...)

Vingt-cinquième résolution – Modification du quatrième alinéa de l'article 21 des statuts, concernant la consultation écrite des administrateurs

L'Assemblée générale, après avoir pris connaissance du rapport du Conseil d'administration, décide de modifier comme suit le quatrième alinéa de l'article 21 des statuts en vue de mettre en conformité les dispositions relatives à la consultation écrite avec les dispositions de l'article L. 225-37 du Code de commerce telles que modifiées par la loi n°2024-537 :

Ancienne version	Nouvelle version
(...) Les décisions relevant des attributions propres du Conseil d'administration prévues par la réglementation peuvent être prises par consultation écrite des administrateurs. (...)	(...) A l'initiative du Président du Conseil d'administration, les décisions du Conseil d'administration peuvent également être prises par consultation écrite des administrateurs. Dans ce cas, les membres du Conseil d'administration sont appelés, à la demande du Président du Conseil d'administration, à se prononcer par tout moyen écrit, y compris par voie électronique, sur la ou les décisions qui leur ont été adressées et ce, dans les 3 jours ouvrés (ou moins selon l'urgence du dossier) suivant l'envoi de celle-ci. Tout membre du Conseil d'administration dispose de 2 jours ouvrés à compter de cet envoi pour s'opposer au recours à la consultation écrite. En cas d'opposition, le Président en informe sans délai les autres administrateurs et convoque un Conseil d'administration. A défaut d'avoir répondu par écrit au Président du Conseil à la consultation écrite dans le délai susvisé 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 a 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 des voix. Le Règlement Intérieur du Conseil d'administration précise les autres modalités de la consultation écrite non définies par les dispositions légales et réglementaires en vigueur ou par les présents statuts. (...)

A caractère ordinaire :

Vingt-sixième 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.

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

Dette financière nette

Montant de l'encours de l'endettement financier net des actifs financiers et de la trésorerie

EBITDA

Résultat des activités retraité des dotations aux amortissements et provisions

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.

IP – Immeuble de Placement

Immeubles de rendement bâtis (Tertiaire + Résidentiel) + IP Terrains (hors Terrains Stocks/Promotion).

JV – Juste Valeur

Cette méthode de valorisation des actifs est définie par les normes comptables internationales IFRS, et s'applique 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 financier 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 IFRS de la Promotion diminué des coûts de revient des ventes, des charges commerciales et des dotations nettes aux provisions.

Offre disponible à la vente

Chiffre d'affaires des lots proposés à la vente, non réservés.

ORNANE – Obligation Remboursable en Numéraire et en Actions Nouvelles et Existantes

Obligation convertible dont le capital est remboursé à l'échéance en numéraire et si l'option de conversion est dans la monnaie, la différence entre le cours de bourse et le seuil de conversion pourra être remboursée en actions de l'émetteur.

Patrimoine économique

Actifs de placement et quote-part des actifs détenus en société mise en équivalence, hors actifs en cours de développement.

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.

RNPdG – Résultat Net Part du Groupe

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

Résultat des activités

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

Résultat net récurrent (RNR)

Résultat net IFRS provenant des activités courantes et récurrentes.

Résultat opérationnel après SME

Résultat des activités + variation de la juste valeur + résultat de cession des Immeubles de Placement + autres produits et charges opérationnels + quote-part des résultats des Sociétés Mises en Equivalence.

SME

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

Stock-Options

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

Taux d'occupation financier

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

Taux de rendement du patrimoine économique

Valeur des loyers annualisés des surfaces louées rapportée à la valeur du patrimoine économique droits inclus

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.

ATTESTATION DU RESPONSABLE

Exercice 2024

J'atteste que, à ma connaissance, les comptes annuels et les comptes consolidés sont établis conformément aux normes comptables applicables et donnent une image fidèle des éléments d'actif et de passif, de la situation financière et des profits ou pertes de la société et de l'ensemble des entreprises comprises dans la consolidation. Le rapport de gestion 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 7 avril 2025.

Géraldine NEYRET GLEIZES
Président Directeur Général

CBoTerritoria

SA au capital de 48 242 560,08 €
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.lizine.com

www.bassinbleu.fr

www.bsc.re

www.jardindeden.re

www.lizine.com



CBo Territoria