



CBo Territoria

Société anonyme au capital de 44 658 237,36 €

Siège social : Cour de l'Usine, La Mare

97438 Sainte-Marie (île de La Réunion)

452 038 805 R.C.S. Saint-Denis

AVIS DE CONVOCATION ASSEMBLEE GENERALE MIXTE

Mercredi 5 juin 2019 à 17 heures 30

au :

8 rue Pondichéry – La Mare

97438 Sainte-Marie (île de La Réunion)

**ASSEMBLEE GENERALE MIXTE
DU 5 JUIN 2019**

ORDRE DU JOUR

À caractère ordinaire :

1. Approbation des comptes annuels de l'exercice clos le 31 décembre 2018,
2. Approbation des comptes consolidés de l'exercice clos le 31 décembre 2018,
3. Affectation du résultat de l'exercice et fixation du dividende,
4. Rapport spécial des commissaires aux comptes sur les conventions et engagements réglementés et approbation d'une convention,
5. Rapport spécial des commissaires aux comptes sur les conventions et engagements réglementés et ratification d'une convention,
6. Renouvellement de Monsieur Jérôme GOBLET en qualité d'administrateur,
7. Montant des jetons de présence alloués aux membres du conseil,
8. Approbation des éléments fixes, variables et exceptionnels composant la rémunération totale et les avantages de toute nature versés ou attribués au titre de l'exercice écoulé à Monsieur Eric WUILLAI, Président Directeur Général,
9. Approbation des principes et critères de détermination, de répartition et d'attribution des éléments fixes, variables et exceptionnels composant la rémunération totale et les avantages de toute nature attribuables au Président du Conseil d'administration et Directeur Général et/ou tout autre dirigeant mandataire social,
10. 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. 225-209 du Code de commerce, durée de l'autorisation, finalités, modalités, plafond,

À caractère extraordinaire :

11. Autorisation à donner au Conseil d'Administration en vue d'annuler les actions rachetées par la société dans le cadre du dispositif de l'article L. 225-209 du Code de commerce, durée de l'autorisation, plafond,
12. 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,
13. Modification de l'article 17 des statuts en vue de corriger une erreur matérielle ayant pour effet de réduire la durée des fonctions de censeurs,
14. Pouvoirs pour les formalités.

TEXTE DES PROJETS DE RESOLUTIONS

À caractère ordinaire :

Première résolution - Approbation des comptes annuels de l'exercice clos le 31 décembre 2018

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 2018, approuve, tels qu'ils ont été présentés, les comptes annuels arrêtés à cette date se soldant par un bénéfice 7 927 932,36 euros.

Deuxième résolution - Approbation des comptes consolidés de l'exercice clos le 31 décembre 2018

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 2018, approuve ces comptes tels qu'ils ont été présentés se soldant par un bénéfice (part du groupe) de 10 579 752 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 2018 suivante :

Origine

- Bénéfice de l'exercice	7 927 932,36 €
- Report à nouveau antérieur	34 813 617,81 €

Affectation

- Réserve légale	396 396,62 €
- Autres réserves	-
- Dividendes (0,22 € par action) <i>(base nbre de titres au 31/12/2018)</i>	7 443 039,56 €
- Report à nouveau	34 902 113,99 €

L'Assemblée Générale constate que le dividende global brut revenant à chaque action est fixé à 0,22 euros.

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 10 juin 2019.

Le paiement des dividendes sera effectué le 12 juin 2019.

En cas de variation du nombre d'actions ouvrant droit à dividende par rapport aux 33 831 998 actions composant le capital social au 31 décembre 2018, 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	
2015	5 518 357,59 €* soit 0,17 € par action	-	-
2016	6 175 800,47 €* soit 0,19 € par action	-	-
2017	7 089 779,55 €* Soit 0,21 € par action	-	-

* Incluant le montant du dividende correspondant aux actions autodétenues non versé et affecté au compte report à nouveau

Quatrième résolution - Rapport spécial des commissaires aux comptes sur les conventions et engagements réglementés et approbation d'une convention

Statuant sur le rapport spécial des commissaires aux comptes sur les conventions et engagements réglementés qui lui a été présenté, l'Assemblée Générale approuve la convention nouvelle avec la société FreeBe Sprl qui y est mentionnée.

Cinquième résolution – Rapport spécial des commissaires aux comptes sur les conventions et engagements réglementés et ratification d'une convention

Statuant sur le rapport spécial des commissaires aux comptes sur les conventions et engagements réglementés qui lui a été présenté, l'Assemblée Générale ratifie la convention nouvelle avec la société Oppidum Patrimonial SAS qui y est mentionnée.

Sixième résolution – Renouvellement de Monsieur Jérôme GOBLET, en qualité d'administrateur

L'Assemblée Générale décide de renouveler Monsieur Jérôme GOBLET, en qualité d'administrateur, pour une durée de quatre années, venant à expiration à l'issue de l'Assemblée tenue dans l'année 2023 appelée à statuer sur les comptes de l'exercice écoulé.

Septième résolution - Montant des jetons de présence alloués aux membres du Conseil

L'Assemblée Générale décide de fixer le montant global annuel des jetons de présence à allouer au Conseil d'Administration à 80 000 euros.

Cette décision applicable à l'exercice en cours sera maintenue jusqu'à nouvelle décision.

Huitième résolution – Approbation des éléments fixes, variables et exceptionnels composant la rémunération totale et les avantages de toute nature versés ou attribués au titre de l'exercice écoulé à Monsieur Eric WUILLAI, Président Directeur Général

L'Assemblée Générale, statuant en application de l'article L.225-100 alinéa II du Code de commerce, approuve les éléments fixes, variables et exceptionnels composant la rémunération totale et les avantages de toute nature versés ou attribués au titre de l'exercice écoulé en raison de son mandat à Monsieur Eric WUILLAI, Président Directeur Général, tels que présentés dans le rapport sur le gouvernement d'entreprise page 20.

Neuvième résolution – Approbation des principes et critères de détermination, de répartition et d'attribution des éléments fixes, variables et exceptionnels composant la rémunération totale et les avantages de toute nature attribuables au Président du Conseil d'administration et Directeur Général et/ou tout autre dirigeant mandataire social

L'Assemblée Générale, statuant en application de l'article L.225-37-2 du Code de commerce, approuve les principes et les critères de détermination, de répartition et d'attribution des éléments fixes, variables et exceptionnels composant la rémunération totale et les avantages de toute nature attribuables, en raison de son mandat, au Président du Conseil d'administration et Directeur Général et/ou tout autre dirigeant mandataire social, tels que présentés dans le rapport sur le gouvernement d'entreprise page 16.

Dixième 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. 225-209 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. 225-209 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 de 10 %, du nombre d'actions composant le capital social, 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 6 juin 2018 dans sa neuvième résolution à caractère ordinaire.

Les acquisitions pourront être effectuées en vue :

- d'assurer l'animation du marché secondaire ou la liquidité de l'action CBo TERRITORIA par l'intermédiaire d'un prestataire de service d'investissement au travers d'un contrat de liquidité conforme à la pratique admise par la réglementation, étant précisé que dans ce cadre, le nombre d'actions pris en compte pour le calcul de la limite susvisée correspond au nombre d'actions achetées, déduction faite du nombre d'actions revendues,
- de conserver les actions achetées et les remettre ultérieurement à l'échange ou en paiement dans le cadre d'opérations éventuelles 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 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,
- d'assurer la couverture de valeurs mobilières donnant droit à l'attribution d'actions de la société dans le cadre de la réglementation en vigueur,

- de procéder à l'annulation éventuelle des actions acquises, conformément à l'autorisation conférée ou à conférer par l'Assemblée Générale Extraordinaire.

Ces achats d'actions pourront être opérés par tous moyens, y compris par voie d'acquisition de blocs de titres, et aux époques que le Conseil d'Administration appréciera.

La société se réserve le droit d'utiliser des mécanismes optionnels ou instruments dérivés dans le cadre de la réglementation applicable.

Le prix maximum d'achat est fixé à 4,70 euros par action. En cas d'opération sur le capital, notamment de division ou de regroupement des actions ou d'attribution gratuite d'actions aux actionnaires, le montant sus-indiqué sera ajusté dans les mêmes proportions (coefficient multiplicateur égal au rapport entre le nombre d'actions composant le capital avant l'opération et le nombre d'actions après l'opération).

Le montant maximal de l'opération est fixé à 15 901 039,06 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.

À caractère extraordinaire :

Onzième résolution - Autorisation à donner au Conseil d'Administration en vue d'annuler les actions rachetées par la société dans le cadre du dispositif de l'article L. 225-209 du Code de commerce

L'Assemblée Générale, 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 par suite des rachats réalisés dans le cadre de l'article L. 225-209 du Code de commerce ainsi que de réduire le capital social à due concurrence conformément aux dispositions légales et réglementaires en vigueur,
- 2) Fixe à vingt-quatre mois à compter de la présente Assemblée, la durée de validité de la présente autorisation,
- 3) Donne tous pouvoirs au Conseil d'Administration pour réaliser les opérations nécessaires à de telles annulations et aux réductions corrélatives du capital social, modifier en conséquence les statuts de la société et accomplir toutes les formalités requises.

Douzième résolution - Délégation à donner au Conseil d'Administration pour augmenter le capital par émission d'actions ordinaires et/ou de valeurs mobilières donnant accès au capital dans la limite de 10 % du capital en vue de rémunérer des apports en nature de titres ou de valeurs mobilières donnant accès au capital

L'Assemblée Générale, après avoir pris connaissance des rapports du Conseil d'Administration et des commissaires aux comptes et conformément aux articles L. 225-147 et L. 228-92 du Code de commerce :

- 1) Autorise le Conseil d'Administration à procéder, sur rapport du commissaire aux apports, à l'émission d'actions ordinaires ou de valeurs mobilières donnant accès à des actions ordinaires en vue de rémunérer des apports en nature consentis à la société et constitués de titres de capital ou de valeurs mobilières donnant accès au capital lorsque les dispositions de l'article L. 225-148 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.
- 7) Prend acte que cette délégation prive d'effet, à hauteur, le cas échéant, de la partie non utilisée, toute délégation antérieure ayant le même objet.

Treizième résolution - Modification de l'article 17 des statuts en vue de corriger une erreur matérielle ayant pour effet de réduire la durée des fonctions de censeurs

L'Assemblée Générale, après avoir pris connaissance du rapport du Conseil d'administration, décide :

- De corriger une erreur matérielle figurant dans le troisième alinéa du paragraphe « *Censeurs* » de l'article 17 des statuts, afin d'adapter sa rédaction à la réduction de la durée du mandat d'administrateur de 6 à 4 ans décidée lors de la précédente Assemblée Générale,
- De constater que la durée des fonctions de censeurs est en conséquence réduite de 6 à 4 ans,
- De modifier en conséquence et comme suit le troisième alinéa du paragraphe « *Censeurs* » de l'article 17 des statuts, le reste de l'article demeurant inchangé :
« La durée de leurs fonctions est égale à celle des fonctions des administrateurs, soit 4 ans, prenant fin à l'issue de la réunion de l'assemblée générale ayant statué sur les comptes de l'exercice écoulé et tenue dans l'année au cours de laquelle expire son mandat. Les censeurs sont rééligibles. Ils peuvent être révoqués à tout moment par décision de l'assemblée générale ordinaire. »

Quatorzième 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.

EXPOSE SOMMAIRE

Profil

Société cotée sur le marché Euronext de la Bourse de Paris suite au transfert opéré en décembre 2011 (et précédemment cotée, depuis mai 2005, sur le marché Alternext), CBo Territoria est un acteur global de l'immobilier sur l'île de La Réunion : Aménageur – Promoteur – Foncière.

Propriétaire au 31 décembre 2018 d'un patrimoine foncier de 3 000 hectares, le Groupe intervient dès l'amont de la chaîne de création de valeur des marchés immobiliers en aménageant des quartiers d'ensemble, à vocation résidentielle ou d'activités économiques.

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

- Réaliser une partie du capital foncier,
 - valorisé par son aménagement et des opérations de promotion immobilière, majoritairement en logements et terrains à bâtir,
 - renforçant ainsi la capacité de financement afin de :
- Développer un patrimoine d'actifs de rendement,
 - majoritairement dans le secteur de l'Immobilier d'Entreprise,
 - conformément à la vocation de Foncière de CBo Territoria.

Le développement d'actifs majoritairement commerciaux de la Foncière passe dorénavant également par des acquisitions de fonciers et d'actifs bien situés, en totalité ou en partenariat.

Opérations de l'année 2018

En matière de valorisation foncière et d'aménagement

Cinq opérations d'aménagement sont en phase opérationnelle en 2018, à Sainte-Marie, Saint-Paul, Saint-Leu et Saint-Pierre.

Portant sur une superficie totale de plus de 180 hectares, ces opérations à développer sur des durées de 10 à 15 ans, offrent un potentiel constructif résiduel total de 1 670 logements et 32 000 m² de locaux professionnels.

Ces opérations d'aménagement représentent une forte réserve de marges et de valorisation des actifs grâce à la Promotion immobilière en lotissements et en logements.

En tant que Société Foncière

CBo Territoria confirme le renforcement de son profil de Foncière. Les revenus locatifs bruts s'élèvent à 20,4 M€ en 2018, en hausse de 8,3% par rapport à 2017. Cette croissance est portée par l'Immobilier d'Entreprise (+12,8% de revenus par rapport à 2017) suite à l'acquisition de deux actifs commerciaux en service et à la mise en service de nouveaux actifs de rendement en 2017 et 2018. Les revenus locatifs bruts générés par les Immeubles de Rendement Entreprise représentent désormais 76% des revenus locatifs bruts globaux contre 73% en 2017.

Les acquisitions effectuées en juin 2018, une galerie marchande à Savanna à Saint-Paul et un supermarché à Saint-Gilles, représentent 3 300 m² d'actifs commerciaux en service. Le Groupe pratique par ailleurs une politique d'arbitrage soutenue : sous l'enseigne Lizine, 350 m² de bureaux vacants ont été transférés en exploitation (extension du Coworking du quartier d'affaires de la Mare), 490 m² de bureaux loués au Portail ont été transférés depuis les stocks en Immeuble de Rendement et 350 m² de locaux professionnels et de commerces en pied d'immeuble sur le Quartier d'affaires La Mare et à Mont-Roquefeuill ont été cédés.

L'année 2018 a également été marquée par l'achèvement du Centre d'Affaires Kinga à Mayotte (environ 3 000 m² gardés en patrimoine sur un total de 13 600 m²), et du Supermarché Casino de 1 600 m² à Saint-Pierre.

L'activité Foncière dans les Sociétés Mises en Equivalence (SME en partenariat à 50/50) s'est caractérisée par la poursuite du chantier de l'Hypermarché E.Leclerc et de sa galerie commerciale à Saint-Joseph (21 800 m²) et par la prise de participation au Port dans une SCI portant un actif commercial de 6 200 m² loués à 100%.

Sur le secteur de l'immobilier résidentiel, CBo Territoria poursuit le chantier du programme PILA de 55 logements intermédiaires à Beauséjour à Sainte-Marie.

Sur ses programmes en vente, les cessions en résidentiel arrivées en fin de période de détention ont atteint 56 logements en 2018.

Au 31 décembre 2018, CBo Territoria est propriétaire d'un patrimoine diversifié :

- . Des Immeubles de Rendement Entreprise de 84 700 m² composés de 44 100 m² de locaux commerciaux (52%), de 26 000 m² de bureaux (31%) et de 14 600 m² de locaux d'activités (17%), offrant un rendement brut élevé (7,5%) ;
- . Des Immeubles de Rendement Habitat constitués de 537 logements (41 700 m² de Surface Utile) ayant pour leur totalité bénéficiée des gains fiscaux liés à la défiscalisation outre-mer et offrant un rendement brut de 5,3%, et ayant vocation à faire l'objet d'arbitrages financiers aux termes des périodes de défiscalisation ;
- . Des Immeubles de Placement Terrains (hors Terrains bâtis, hors Terrains exploitation et hors Terrains en stocks, contribuant au patrimoine foncier total du Groupe de 3 000 hectares) totalisant plus de 2 600 hectares.

En Promotion immobilière

L'activité en promotion immobilière est développée sur quatre lignes de produits stratégiques : logement privé, logement social, immobilier d'entreprise et parcelles en lotissement résidentiel.

Le chiffre d'affaires réalisé en Promotion immobilière est en hausse de 4,2% à 60,2 M€.

La croissance a été tirée par l'Habitat : + 89,3% à 22,3 M€ dans le privé et + 18,1% à 15,3 M€ dans le social. Les terrains à bâtir et l'Immobilier d'Entreprise reculent dans l'attente de la transformation en 2019 de carnets de commande record.

Résultats financiers 2018

Au niveau du compte de résultat

Comptes consolidés audités en M€, normes IFRS	2018	2017	Variation 2018/2017
Chiffre d'affaires	85,0	80,7	+5,4%
Résultat des activités	16,5	13,7	+20,9%
Variation juste valeur	1,7	8,9	N/A
Plus-value de cession	0,5	1,3	-62,8%
Autres charges opérationnelles	(0,3)	1,1	-124,0%
Résultat des sociétés mises en équivalence	1,0	0,7	+46,1%
Résultat opérationnel yc résultat des sociétés mises en équivalence	19,3	25,6	-24,4%
Coût de l'endettement financier net	(5,4)	(4,8)	+4,6%
Autres produits et charges financiers	(0,3)	0,1	
Résultat avant impôts	13,9	20,8	-32,9%
Impôt sur les résultats	(3,2)	(3,9)	-17,5%
Résultat net	10,7	16,8	-36,6%
Résultat net part du Groupe	10,6	16,7	-36,8%
Cash-Flow opérationnel	13,9	14,4	-3,4%

En 2018, l'activité de Foncière a dégagé un revenu net en progression à 18,5 M€ grâce à la performance des Immeubles de Rendement Entreprise, et plus particulièrement dans les commerces.

La marge en Promotion dégagée est stable à 6,9 M€ (11,4% de marge).

Après prise en compte de frais de gestion nets en recul et grâce à la hausse des loyers nets de la Foncière, le résultat des activités progresse de 20,9% à 16,5 M€.

Le résultat net Part du Groupe atteint 10,6 M€. Il fait face à une base de comparaison élevée avec 2017 qui a bénéficié de produits non récurrents (forte prise de juste valeur et produit de cession de la SCI Triolet).

Le Cash-Flow lié aux activités opérationnelles se maintient à un haut niveau à 13,9 M€ en 2018.

En termes de bilan et financement

La structure financière est équilibrée et solide, caractérisée par :

- Des capitaux propres part du Groupe de 199,6 M€, contre 197,3 M€ au 31 décembre 2017 ;
- Des actifs immobiliers totaux de 476,1 M€ : le patrimoine d'Immeubles de Placement s'élève à 387,8 M€ (dont 378,3 M€ d'actifs de rendement en service), auxquels s'ajoutent les stocks immobiliers de 88,3 M€ ;
- L'endettement net au 31 décembre 2018 s'élève à 247,3 M€, représentant 51,9% de la valeur totale des actifs immobiliers, contre 49,8% l'année précédente.

Actif net réévalué

Dans le cadre de son activité de Foncière, CBo Territoria procède à l'évaluation en juste valeur de ses immeubles de placement.

L'Actif Net Réévalué (hors droits) atteint 199,6 M€ au 31 décembre 2018 ; il s'établit ainsi à 5,90€ / action, en augmentation de 1,0% sur un an, après versement de 7,0 M€ de dividendes en 2018.

Développement et perspectives 2019

L'activité de Foncière devrait constater une augmentation de ses revenus locatifs (+4% à hauteur de 21 M€). Le Groupe bénéficiera des revenus locatifs en année pleine sur les actifs acquis et mis en service courant 2018. La fin des investissements dans le logement intermédiaire est programmée conformément au plan de Fonciarisation ciblant l'Immobilier d'Entreprise en vue d'augmenter ses revenus récurrents.

Le Groupe poursuivra ses investissements notamment dans des actifs commerciaux à haut rendement, détenus par le Groupe à 100% ou en partenariat. Les premières contributions au résultat des nouvelles opérations en partenariat sont prévues en 2019.

En effet, la livraison de l'Hypermarché E.Leclerc et sa galerie commerciale à Saint-Joseph en partenariat avec le Groupe Excellence est prévue fin 2019.

Une autre opération d'envergure va se concrétiser : le Retail Park au Port représentant 24 M€, dont 6 000 m² seront développés à 100% par le Groupe et 3 000 m² seront portés à 50/50 (livraison 2020).

CBo Territoria anticipe par ailleurs une progression du chiffre d'affaires Promotion immobilière en 2019, compte tenu du carnet de commande record à fin 2018, notamment dans le Lotissement et l'Entreprise.

Grâce aux activités en Promotion immobilière, se poursuivra, en 2019, le renforcement de la capacité d'autofinancement du Groupe, conformément au modèle de développement stratégique.

Le Groupe continuera de mener une politique de financement visant à diversifier ses sources de financement pour assurer le développement de son activité.

RESULTATS FINANCIERS DES CINQ DERNIERS EXERCICES

NATURE DES INDICATIONS	2018	2017	2016	2015	2014
I - CAPITAL EN FIN D'EXERCICE					
Capital, en €	44 658 237	44 564 329	42 905 561	42 848 424	42 478 927
Nombre des actions ordinaires existantes	33 831 998	33 760 855	32 504 213	32 460 927	32 181 005
Nombre des actions à dividende prioritaire (sans droit de vote) existantes	-	-	-	-	-
Nombre maximal d'actions futures à créer					
- Par conversion d'obligations	-	-	-	-	-
- Par exercice de droits de souscription	-	-	-	-	-
II. OPERATIONS ET RESULTATS DE L'EXERCICE (en €)					
Chiffre d'affaires hors taxes	55 633 463	38 434 802	60 698 199	45 585 205	51 213 357
Résultat avant impôts, participation des salariés et dotations aux amortissements et provisions	15 503 224	18 619 688	12 662 849	5 061 376	6 563 324
Impôts sur les bénéfices	-876 989	1 141 340	33 374	69 094	-2 036 633
Participation des salariés due au titre de l'exercice	-	-	-	-	-
Résultat après impôts, participation des salariés et dotations aux amortissements et provisions	7 927 933	10 901 015	6 601 993	-4 900 150	3 913 629
Résultat distribué ⁽¹⁾	7 443 040	7 001 955	6 175 800	5 518 358	4 827 151
III. RESULTATS PAR ACTION (en €)					
Résultat après impôts, participation des salariés mais avant dotations aux amortissements et provisions	0,46	0,55	0,39	0,16	0,20
Résultat après impôts, participation des salariés et dotations aux amortissements et provisions	0,23	0,32	0,20	-0,15	0,12
Dividende attribué à chaque action ⁽¹⁾	0,22	0,21	0,19	0,17	0,15
IV. PERSONNEL					
Effectif moyen des salariés employés pendant l'exercice	33	37	37	41	40
Montant des salaires et sommes versés au titre des avantages sociaux de l'exercice (sécurité sociale, oeuvres sociales...), en €	3 675 105	3 652 273	3 793 382	4 210 909	3 840 835

(1) soit 0,22 € / action au titre de l'exercice 2018 suivant proposition du Conseil d'administration du 19 mars 2019.

En cas de variation du nombre d'actions ouvrant droit à dividende par rapport au 33 831 998 actions composant le capital au 31/12/2018, le montant global des dividendes sera ajusté en conséquence.

MODALITE DE PARTICIPATION

A. Formalités préalables à effectuer pour participer à l'assemblée générale

L'assemblée générale se compose de tous les actionnaires quel que soit le nombre d'actions qu'ils possèdent.

Les actionnaires souhaitant participer à l'assemblée générale, s'y faire représenter ou voter à distance, devront justifier de la propriété de leurs actions au deuxième jour ouvré précédant l'assemblée générale à zéro heure, heure de Paris (soit le 3 juin 2019, zéro heure, heure de Paris) par l'inscription en compte de leurs actions à leur nom, conformément aux conditions prévues à l'article R. 225-85 du code de commerce.

B. Modes de participation à l'assemblée générale

1 Les actionnaires désirant assister personnellement à l'assemblée générale pourront :

pour l'actionnaire dont les actions sont inscrites au nominatif :

- se présenter le jour de l'assemblée générale, directement au guichet spécialement prévu à cet effet, muni d'une pièce d'identité
- ou demander une carte d'admission auprès des services de BNP Paribas Securities Services – CTS Assemblées Générales – Les Grands Moulins de Pantin 9, rue du Débarcadère – 93761 Pantin Cedex.

pour l'actionnaire dont les actions sont inscrites au porteur : demander à l'intermédiaire habilité qui assure la gestion de son compte titres, qu'une carte d'admission lui soit adressée.

2 Les actionnaires n'assistant pas personnellement à l'assemblée et souhaitant voter par correspondance ou être représentés en donnant pouvoir au Président de l'assemblée générale, ou toute autre personne pourront :

pour l'actionnaire dont les actions sont inscrites au nominatif : renvoyer le formulaire unique de vote par correspondance ou par procuration, qui lui sera adressé avec la convocation, à l'adresse suivante : BNP Paribas Securities Services – CTO Assemblées Générales – Les Grands Moulins de Pantin 9, rue du Débarcadère – 93761 Pantin Cedex.

pour l'actionnaire dont les actions sont inscrites au porteur : demander le formulaire unique de vote par correspondance ou par procuration auprès de l'intermédiaire qui gère ses titres, à compter de la date de convocation de l'assemblée générale. Ledit formulaire unique devra être accompagné d'une attestation de participation délivrée par l'intermédiaire financier et adressée à : BNP Paribas Securities Services – CTO Assemblées Générales – Les Grands Moulins de Pantin 9, rue du Débarcadère – 93761 Pantin Cedex.

Pour être pris en compte, les formulaires de vote par correspondance devront être reçus par l'émetteur ou le service assemblées générales de BNP Paribas Securities Services, au plus tard trois jours avant la tenue de l'assemblée générale.

Les actionnaires pourront se procurer, dans les délais légaux, les documents prévus aux articles R.225-81 et R.225-83 du code de commerce par demande adressée à BNP Paribas Securities Services – CTO Assemblées Générales – Les Grands Moulins de Pantin 9, rue du Débarcadère – 93761 Pantin Cedex.

- 3 Conformément aux dispositions de l'article R.225-79 du Code de Commerce, la notification de la désignation et de la révocation d'un mandataire peut également être effectuée par voie électronique, selon les modalités suivantes :

Pour un actionnaire dont les actions sont inscrites au nominatif pur

- l'actionnaire devra envoyer un email à l'adresse paris.bp2s.france.cts.mandats@bnpparibas.com. Cet email devra obligatoirement contenir les informations suivantes : Nom de l'émetteur, la date de l'assemblée générale, nom, prénom, adresse et numéro de compte courant nominatif du mandant, le cas échéant, ainsi que les nom, prénom et si possible adresse du mandataire.
- l'actionnaire devra obligatoirement confirmer sa demande sur PlanetShares en se connectant avec ses identifiants habituels et en allant sur la page « Mes avoirs – Mes droits de vote » puis enfin en cliquant sur le bouton « Désigner ou révoquer un mandat ».

Pour un actionnaire dont les actions sont inscrites au porteur ou au nominatif administré

- l'actionnaire devra envoyer un email à l'adresse paris.bp2s.france.cts.mandats@bnpparibas.com. Cet email devra obligatoirement contenir les informations suivantes : Nom de l'émetteur concerné, date de l'assemblée générale, nom, prénom, adresse, références bancaires du mandant ainsi que les nom, prénom et si possible adresse du mandataire.
- l'actionnaire devra obligatoirement demander à son intermédiaire financier qui assure la gestion de son compte titre d'envoyer une confirmation écrite à BNP Paribas Securities Services – CTO Assemblées Générales – Les Grands Moulins de Pantin 9, rue du Débarcadère – 93761 Pantin Cedex.

Seules les notifications de désignation ou de révocation de mandats pourront être adressées à l'adresse électronique susvisée ; toute autre demande ou notification portant sur un autre objet ne pourra être prise en compte.

Afin que les désignations ou révocations de mandats exprimées par voie électronique puissent être valablement prises en compte, les confirmations devront être réceptionnées au plus tard la veille de l'assemblée, à 15h30 (heure de Paris). Les désignations ou révocations de mandats exprimées par voie papier devront être réceptionnées au plus tard 3 jours calendaires avant la date de l'assemblée générale.

C. Droit de communication des actionnaires

Tous les documents et informations prévues à l'article R.225-73-1 du code de commerce peuvent être consultés sur le site de l'émetteur www.cboterritoria.com, à compter du vingt et unième jour précédant l'assemblée générale, soit le 15 mai 2019.

Le conseil d'administration

DEMANDE D'ENVOI
DE DOCUMENTS ET DE RENSEIGNEMENTS

Visés à l'article R.225-83 du Code de commerce

Assemblée Générale Mixte CBo Territoria du 5 juin 2019

Formulaire à retourner à :

BNP Paribas Securities Services

(CTO Assemblées Générales, Les Grands Moulins de Pantin
9, rue du Débarcadère – 93761 PANTIN CEDEX)

Je soussigné(e) :

adresse complète :

.....

titulaire de : actions CBo Territoria

souhaite recevoir, à l'adresse indiquée ci-dessus, en vue de l'assemblée du 5 juin 2019, les documents et renseignements visés par l'article R.225-83 dudit code.

Fait à, le 2019

Signature :

Nota : en vertu de l'alinéa 3 de l'article R.225-88 du Code de Commerce, les actionnaires titulaires de titres nominatifs peuvent, par une demande unique, obtenir de la Société l'envoi des documents visés aux articles R.225-81 et R.225-83 dudit code à l'occasion de chacune des assemblées d'actionnaires ultérieures.

