CBo Territoria

Société Anonyme au capital de 42 264 849 €

Siège social : Cour de l'usine - La Mare
97438 Sainte-Marie (La Réunion)

R.C.S 452 038 805 Saint-Denis de La Réunion

SIRET : 452 038 805 00019

AVIS DE CONVOCATION

Assemblée Générale Mixte

Mercredi 5 juin 2013 à 16 heures

Les Cuves de La Mare - Bât. B - 30 rue André Lardy
97438 Sainte-Marie (La Réunion)

ORDRE DU JOUR

Mesdames et Messieurs les actionnaires sont convoqués en Assemblée Générale Mixte pour le mercredi 5 juin 2013 à 16 heures à : Les Cuves de La Mare - Bât. B – 30 rue André Lardy - 97438 Sainte-Marie (La Réunion) à l'effet de délibérer sur l'ordre du jour suivant :

De la compétence de l'Assemblée Générale Ordinaire

- Approbation des comptes annuels de l'exercice clos le 31 décembre 2012
- Approbation des comptes consolidés de l'exercice clos le 31 décembre 2012
- Affectation du résultat de l'exercice et fixation du dividende
- Rapport spécial des Commissaires aux Comptes sur les conventions - Constat de l'absence de convention nouvelle
- Nomination de M. Jérôme Goblet en qualité d'administrateur
- 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

De la compétence de l'Assemblée Générale Extraordinaire

- 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
- 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 donnant droit à l'attribution de titres de créance, avec suppression de droit préférentiel de souscription par offre au public 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
- Autorisation d'augmenter le montant des émissions en cas de demandes excédentaires
- Délégation à donner au Conseil d'Administration pour augmenter le capital, dans la limite de 10 %, en vue de rémunérer des apports en nature de titres de capital ou de valeurs mobilières donnant accès au capital, durée de la délégation
- Délégation de compétence à donner au Conseil d'Administration pour augmenter le capital par émission d'actions 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
- Pouvoirs pour les formalités.

TEXTE DES RESOLUTIONS

De la compétence de l'Assemblée Générale Ordinaire

PREMIÈRE RÉSOLUTION

Approbation des comptes annuels de l'exercice clos le 31 décembre 2012

L'Assemblée Générale, après avoir pris connaissance des rapports du Conseil d'Administration, du Président du Conseil et des Commissaires aux Comptes sur l'exercice clos le 31 décembre 2012, approuve, tels qu'ils ont été présentés, les comptes annuels arrêtés à cette date se soldant par un bénéfice de 13 817 802,64 €.

DEUXIEME RÉSOLUTION

Approbation des comptes consolidés de l'exercice clos le 31 décembre 2012

L'Assemblée Générale, après avoir pris connaissance des rapports du Conseil d'Administration, du Président du Conseil et des Commissaires aux Comptes sur les comptes consolidés au 31 décembre 2012, approuve ces comptes tels qu'ils ont été présentés se soldant par un bénéfice (part du groupe) de 16 184 101 €.

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 2012 suivante :

Bénéfice de l'exercice	13 817 802,64 €
Report à nouveau antérieur	21 818 027,21 €
Résultat en instance d'affectation	35 635 829,85 €
Affectation des résultats :	
Réserve légale	690 890,13 €
Dividende de 0,10 € par action	3 201 882,50 €
Report à nouveau	31 743 057,22 €

L'Assemblée Générale constate que le dividende global brut revenant à chaque action est fixé à 0,10 €, l'intégralité du montant ainsi distribué est éligible à la réfaction de 40 % mentionnée à l'article 158-3-2° du Code Général des Impôts.

Le détachement du coupon interviendra le 10 juin 2013.

Le paiement des dividendes sera effectué le 13 juin 2013.

En cas de variation du nombre d'actions ouvrant droit à dividende par rapport aux 32 018 825 actions composant le capital social au 31 décembre 2012, 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	
2009	2 222 662,75 € Soit 0,07 € par action*	-	-
2010	2 556 138 € Soit 0,08 € par action**	-	-
2011	2 880 929,25 € Soit 0,09 € par action***	-	-

* sur la base de 31 752 325 actions
** sur la base de 31 951 725 actions
*** sur la base de 32 010 325 actions
Nombre d'actions existantes à la date de l'Assemblée Générale ayant statué sur le dividende.

QUATRIÈME RÉSOLUTION

Rapport spécial des Commissaires aux Comptes sur les conventions et engagements réglementés - 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 de la nature de celles visées aux articles L. 225-38 et suivants du Code de commerce, en prend acte purement et simplement.

CINQUIÈME RÉSOLUTION

Nomination de Monsieur Jérôme Goblet en qualité d'administrateur

L'Assemblée Générale décide de nommer Monsieur Jérôme Goblet, demeurant 71 avenue de Ségur 75007 Paris en qualité d'administrateur, en adjonction aux membres actuellement en fonction, pour une durée de six années, venant à expiration à l'issue de l'Assemblée tenue dans l'année 2019 appelée à statuer sur les comptes de l'exercice écoulé.

SIXIÈME 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 5 % 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 2012 dans sa sixième 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 charte de déontologie de l'AMAFI admise par l'AMF,
- 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, sous réserve de l'autorisation à conférer par la présente Assemblée Générale des actionnaires dans sa septième résolution à caractère 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.

Ces opérations pourront notamment être effectuées en période d'offre publique dans le respect de la réglementation en vigueur.

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 4,00 € par action. En cas d'opération sur le capital, notamment de division ou de regroupement des actions ou d'attribution gratuite d'actions, 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 ainsi fixé à 6 403 764 €.

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.

De la compétence de l'Assemblée Générale Extraordinaire

SEPTIÈME 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 5 % 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, soit jusqu'au 4 juin 2015, 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.

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 et/ou donnant droit à l'attribution de titres de créance, avec suppression du droit préférentiel de souscription par offre au public

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 son article L 225-136 :

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, 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 immédiatement ou à terme, à tout moment ou à date fixe, à des actions ordinaires de la société, que ce soit, par souscription, conversion, échange, remboursement, présentation d'un bon ou de toute autre manière,
   - et/ou de valeurs mobilières donnant droit à l'attribution de 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. 225-148 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 de 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 €.

   A ce plafond s'ajoutera, le cas échéant, la valeur nominale des actions ordinaires à émettre pour préserver, conformément à la loi et, le cas échéant, aux stipulations contractuelles prévoyant d'autres cas d'ajustement, les droits des titulaires de valeurs mobilières donnant accès au capital de la Société.

   Ce plafond s'impute sur le montant global prévu à la quatorzième résolution de l'Assemblée Générale Mixte du 6 juin 2012.

   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 30 000 000 €.

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 égale au minimum requis par les dispositions légales et réglementaires applicables au moment où le Conseil d'Administration mettra en œuvre la délégation.

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. 225-148 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, étant précisé qu'en cas d'émission d'actions ordinaires ou de valeurs mobilières dont le titre primaire est une action, le montant des souscriptions devra atteindre au moins les ¾ de l'émission décidée pour que cette limitation soit possible,
   - 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 la présente délégation prive d'effet toute délégation antérieure ayant le même objet.

NEUVIÈME RÉSOLUTION

Autorisation d'augmenter le montant des émissions en cas de demandes excédentaires

Pour chacune des émissions d'actions ordinaires ou de valeurs mobilières donnant accès au capital décidées en application de la huitième résolution de la présente Assemblée ainsi que des neuvième et onzième résolutions de l'Assemblée Générale du 6 juin 2012, le nombre de titres à émettre pourra être augmenté dans les conditions prévues par l'article L 225-135-1 du Code de commerce et dans la limite des plafonds fixés par l'Assemblée, lorsque le Conseil d'Administration constate une demande excédentaire.

DIXIÈME RÉSOLUTION

Délégation à donner au Conseil d'Administration pour augmenter le capital dans la limite de 10 % 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 à l'article L. 225-147 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 social au jour de la présente Assemblée, compte non tenu de la valeur nominale des actions ordinaires à émettre pour préserver, conformément à la loi et, le cas échéant, aux stipulations contractuelles prévoyant d'autres cas d'ajustement, les droits des titulaires de 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 la présente délégation prive d'effet toute délégation antérieure ayant le même objet.

ONZIÈME RÉSOLUTION

Délégation de compétence à donner au Conseil d'Administration pour augmenter le capital par émission d'actions 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

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 et L. 225-138-1 du Code de commerce et L. 3332-18 et suivants du Code du travail :

1) Autorise le Conseil d'Administration, s'il le juge opportun, sur ses seules décisions, à 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 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 autorisation à 3 % du nombre d'actions composant le capital social au jour de la présente Assemblée, ce montant étant indépendant de tout autre plafond prévu en matière de délégation d'augmentation de capital. A ce montant s'ajoutera, le cas échéant, le montant supplémentaire des actions ordinaires à émettre pour préserver, conformément à la loi et aux éventuelles stipulations contractuelles applicables prévoyant d'autres cas d'ajustement, les droits des porteurs de valeurs mobilières donnant droit à des titres de 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 20 %, ou de 30 % 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 premiers cours cotés de l'action lors des 20 séances de bourse précédant la décision du Conseil d'Administration relative à l'augmentation de capital et à l'émission d'actions correspondante, 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 d'entreprise ou de groupe, et/ou (ii), le cas échéant, de la décote.

7) Prend acte que la présente délégation prive d'effet 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.

DOUZIÈME 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'Ile de La Réunion : Aménageur – Promoteur – Foncière.

Propriétaire au 31 décembre 2012 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 professionnel,
  - conformément à la vocation de Foncière de CBo Territoria.

Opérations de l'année 2012

En matière de valorisation foncière et d'aménagement

Cinq opérations d'aménagement sont en phase opérationnelle (la zone du « Portail » à vocation d'activités économiques et quatre zones à vocation résidentielle), portant sur une superficie totale de 150 hectares et permettant la mise à disposition de terrains aménagés pour le développement d'opérations immobilières. L'année 2012 a vu l'engagement de l'opération phare de la zone du « Portail » avec le lancement en travaux du Centre commercial au 4ème trimestre. La Zac « Beauséjour » à Sainte-Marie constitue en 2012 le principal site de déploiement de l'activité du Groupe ; le total des opérations achevées et en cours de construction au 31 décembre 2012 atteint ainsi près de 850 logements, représentant une mise en œuvre effective de 35 % du potentiel total de la Zac.

Le potentiel de développement résiduel représente près de 2 500 logements et 115 000 m^2 d'immobilier professionnel, assurant la maîtrise foncière pour le développement des opérations immobilières.

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 atteint 91,5 M€ en 2012 (- 12 %) ; il est caractérisé par :

- un chiffre d'affaires robuste en logements privés (33,3 M€, - 3 %), avec des ventes actées en hausse (154 logements, soit + 13 %) et un chiffre d'affaires 2012 pénalisé par un avancement technique des opérations moindre qu'en 2011 ;
- une nouvelle année de forte production sur les contrats en logement social (39,5 M€, - 10 %) ;
- la poursuite de la production du siège régional de la CAF qui tire le chiffre d'affaires en Promotion immobilière d'Entreprise (14,0 M€, - 5 %) ;
- un recul sensible des ventes de terrain à bâtir (4,7 M€, - 57 %) dans l'attente de nouvelles offres et en l'absence de ventes de grands terrains.

Dans un contexte économique global dégradé, qui a notamment vu les ventes des promoteurs au niveau national reculer de près de 18 % en 2012, ces indicateurs d'activité témoignent de la reconnaissance de la qualité des programmes et logements proposés par CBo Territoria au sein de ses « quartiers à vivre », et positionnent le groupe comme un acteur de référence de la promotion immobilière.

En tant que Société Foncière

L'année 2012 a vu la poursuite de la constitution de la Foncière.

Sur le secteur de l'immobilier professionnel, l'année 2012 a enregistré la mise en service de 5 300 m^2 de locaux sur trois opérations, soit une progression de surfaces en exploitation de 11 %. Les travaux du Centre commercial ont été lancés au 3ème trimestre ; le lancement de cette opération phare de la zone du Portail constituera un effet accélérateur pour le développement de la totalité de la zone.

Sur le secteur de l'immobilier résidentiel, CBo Territoria poursuit ses investissements dans le cadre d'opérations bénéficiant des mécanismes de défiscalisation à l'impôt sur les sociétés (Loi Girardin IS / art. 217 undecies du CGI). L'augmentation des surfaces en exploitation atteint 12 % en 2012.

Les revenus locatifs bruts s'établissent à 13,0 M€ en 2012, en progression de 17 %.

Au 31 décembre 2012, après huit années d'activité, CBo Territoria est propriétaire d'un patrimoine diversifié (Immobilier professionnel, Habitat résidentiel, Terrains) et sécurisé (en terme de valorisation - actuelle et potentielle - et de rendement) :

. Le patrimoine Immobilier professionnel (52 200 m^2 de Surface Utile) diversifié entre Locaux commerciaux (24 300 m^2), Bureaux (21 100 m^2) et Locaux d'activités (6 800 m^2), offre un rendement brut élevé (9,1 %) ;

. Le patrimoine Habitat constitué de 460 logements (37 300 m^2 de Surface Utile) ayant pour sa totalité bénéficié des gains fiscaux liés à la défiscalisation outre-mer et offrant un rendement brut plus limité (5,2 %), a vocation à faire l'objet d'arbitrages financiers aux termes des périodes de défiscalisation ;

. Le patrimoine Foncier non bâti (hors Terrains bâtis, hors Terrains exploitation et hors Terrains en stocks, contribuant au patrimoine foncier total du Groupe de 3 000 hectares), et classé comptablement en Immeubles de Placement, totalise 2 800 hectares.

Résultats financiers 2012

Les résultats annuels 2012 concrétisent le positionnement de « Promoteur - Développeur - Foncière » du Groupe.

Au niveau du compte de résultat

Comptes consolidés en M€, normes IFRS	2012	2011	Variation
Chiffre d'affaires	**109,5**	**119,2**	**- 8 %**
Résultat des activités	**19,7**	**20,9**	**- 6 %**
Variation juste valeur Plus-value de cessions	6,7 0,5	5,3 0,4	+ 27 % + 10 %
Résultat opérationnel	**27,1**	**26,9**	**+ 1 %**
Résultat financier	- 5,1	- 5,2	- 1 %
Résultat avant impôts	**21,9**	**21,6**	**+ 1 %**
Impôts sur les résultats	- 5,4	- 5,0	+ 9 %
Résultat net	16,3	16,8	- 3 %
Résultat net Part du Groupe	**16,2**	**16,6**	**- 2 %**
Cash flow courant	**15,5**	**16,7**	**- 7 %**

En 2012, avec un taux de marge global de 14,6 % en Promotion immobilière et une hausse de 18 % des loyers nets soutenue par la maîtrise des charges d'exploitation et une contribution croissante des actifs d'immobilier d'entreprise, CBo Territoria a enregistré une baisse limitée du résultat des activités à 19,7 M€ (- 6 %).

Sur l'exercice, CBo Territoria a enregistré une hausse globale de la juste valeur de ses actifs patrimoniaux à hauteur de + 6,7 M€ répartis entre + 4,1 M€ de revalorisation du foncier (nouveaux droits à construire) et + 2,6 M€ de revalorisation nette des actifs de rendement. Cette performance traduit, dans un environnement global tendu, la capacité de CBo Territoria à créer de la valeur par ses métiers d'aménageur et de développeur immobilier sur terrain détenu en propre.

Fort de cette revalorisation, le résultat opérationnel 2012 atteint 27,1 M€, contre 26,9 M€ en 2011, soit une progression de 1 %.

Tenant compte d'un coût de l'endettement net maîtrisé (à 5,1 M€ contre 5,2 M€ en 2011), le résultat avant impôts ressort à 21,9 M€ (+ 1 %).

Après prise en compte de la réduction d'impôt de 2,4 M€ générée par les investissements résidentiels patrimoniaux, le résultat net Part du Groupe s'établit à 16,2 M€ (- 2 %), se maintenant à un haut niveau (0,51 € par action *vs* 0,52 € en 2011).

En termes de bilan et financement

La structure financière est équilibrée et solide, caractérisée par :

- des capitaux propres part du Groupe de 148,4 M€, en augmentation de 13,2 M€ ;
- des actifs immobiliers totaux de 352,8 M€ : le patrimoine d'immeubles de placement s'élève à 292,9 M€ (dont 199,9 M€ d'actifs de rendement en service), auxquels s'ajoutent les stocks immobiliers de 59,9 M€ ;
- L'endettement net au 31 décembre 2012 s'élève à 151,9 M€, représentant 43 % de la valeur totale des actifs immobiliers, contre 44 % l'année passée.

Par ailleurs, le succès de l'Oceane de 26,5 M€ émise en décembre 2012 conjugué aux accords de prêts bancaires obtenus en 2012 à hauteur de 29 M€ (et non encore mobilisés), renforce les capacités de financement du Groupe en vue d'assurer le développement des actifs de rendement de son activité de Foncière.

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 151,9 M€ au 31 décembre 2012 ; il s'établit ainsi à 4,75 € / action, en progression de 10 % sur un an.

Développement et perspectives 2013

En 2013, compte tenu d'un environnement fiscal instable et de retards administratifs rencontrés pour le lancement de deux ZAC porteuses d'offre nouvelle en logement social et terrains à bâtir, CBo Territoria anticipe une baisse de son chiffre d'affaires en Promotion immobilière.

Cette prévision ne modifie pas les objectifs d'investissement pour le développement de l'activité de Foncière, basé sur un pipeline d'opérations identifiées et dont le financement est assuré avec notamment l'obtention d'un prêt de 35 M€ sur 15 ans octroyé par l'AFD en février 2013.

Les investissements seront concentrés en 2013 sur la production du plus grand centre commercial E.Leclerc de l'Ile de La Réunion et la mise en chantier du Retail Park connexe.

Et CBo Territoria confirme son objectif de porter son patrimoine d'immeubles de rendement à 360 M€ à fin 2015.

Assemblée Générale Mixte du 5 juin 2013

Résultats financiers des cinq derniers exercices

NATURE DES INDICATIONS	2012	2011	2010	2009	2008
I. CAPITAL EN FIN D'EXERCICE					
Capital, en €	42 264 849	42 253 629	42 158 589	41 913 069	41 913 069
Nombre des actions ordinaires existantes	32 018 825	32 010 325	31 938 325	31 752 325	31 752 325
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	91 677 480	65 034 672	25 043 170	40 709 995	23 323 421
Résultat avant impôts, participation des salariés et dotations aux amortissements et provisions	21 986 493	14 263 362	2 849 217	11 949 098	3 107 542
Impôts sur les bénéfices	2 966 843	220 950	-857 699	1 851 204	-664 507
Participation des salariés due au titre de l'exercice	-	-	-	-	-
Résultat après impôts, participation des salariés et dotations aux amortissements et provisions	13 817 803	10 294 204	3 100 146	9 559 069	2 619 982
Résultat distribué (1)	3 201 883	2 880 929	2 556 138	2 222 663	1 905 140
III. RESULTATS PAR ACTION (en €)					
Résultat après impôts, participation des salariés mais avant dotations aux amortissements et provisions	0,69	0,45	0,12	0,32	0,12
Résultat après impôts, participation des salariés et dotations aux amortissements et provisions	0,43	0,32	0,10	0,30	0,08
Dividende attribué à chaque action (1)	0,10	0,09	0,08	0,07	0,06
IV. PERSONNEL					
Effectif moyen des salariés employés pendant l'exercice	38	37	35	32	29
Montant des salaires et sommes versés au titre des avantages sociaux de l'exercice (sécurité sociale, oeuvres sociales...), en €	4 135 970	3 848 998	3 402 515	2 987 364	2 694 428

(1) soit 0,10 € / action au titre de l'exercice 2012 suivant proposition du Conseil d'Administration du 15 mars 2013.
En cas de variation du nombre d'actions ouvrant droit à dividende par rapport au 32 018 825 actions composant le capital au 31/12/2012, le montant global des dividendes sera ajusté en conséquence.

Modalités de participation

Pour prendre part à cette Assemblée, les titulaires d'actions doivent être inscrits soit dans les comptes nominatifs de la société, soit dans les comptes de titres au porteur tenus par leur intermédiaires habilités, 3 jours ouvrés au moins avant la date de réunion, soit le 31 mai 2013 à zéro heure, heure de Paris.

Pour les actionnaires au porteur, ce sont les intermédiaires habilités qui tiennent les comptes de titres au porteur qui justifient directement de la qualité d'actionnaire de leurs clients auprès du centralisateur de l'assemblée, par la production d'une attestation de participation au nom de l'actionnaire ou pour le compte de l'actionnaire représenté par l'intermédiaire inscrit.

Tous les documents qui, d'après la loi, doivent être communiqués à l'occasion des assemblées seront tenus dans les délais légaux à la disposition des actionnaires au siège social de la Société.

Pour assister personnellement à cette assemblée :

Si vos actions sont inscrites en compte nominatif : vous voudrez bien cocher la case A du formulaire, dater, signer et le retourner à l'aide de l'enveloppe T ci-jointe ou par simple courrier à :

BNP Paribas Securities Services
CTS Assemblées
Les Grands Moulins de Pantin
93761 PANTIN CEDEX

Si vos actions sont au porteur : demandez à l'intermédiaire habilité qui assure la gestion de votre compte titres, qu'une carte d'admission vous soit adressée.

A défaut d'assister personnellement à l'assemblée, vous pouvez choisir entre l'une des quatre formules suivantes (vous ne devez en choisir qu'une seule) :

- voter par correspondance ;
- donner pouvoir au Président, en utilisant le formulaire de vote par correspondance ou par procuration joint à la présente convocation ;
- vous faire représenter par toute autre personne de votre choix :
  - soit à l'aide du formulaire,
  - soit :
    - **pour les actionnaires nominatifs** : en envoyant un email revêtu d'une signature électronique obtenue par leurs soins auprès d'un tiers certificateur habilité à l'adresse électronique suivante paris.bp2s.france.cts.mandats@bnpparibas.com en précisant leurs nom, prénom, adresse, Assemblée Générale CBo Territoria et leur identifiant auprès de BNP Paribas Securities Services ainsi que les nom et prénom du mandataire désigné ou révoqué ;
    - **pour les actionnaires au porteur** : en envoyant un email revêtu d'une signature électronique obtenue par leurs soins auprès d'un tiers certificateur habilité à l'adresse électronique suivante : paris.bp2s.france.cts.mandats@bnpparibas.com en précisant leurs nom, prénom, adresse, Assemblée Générale CBo Territoria et références bancaires complètes ainsi que les nom et prénom du mandataire désigné ou révoqué ; puis, en demandant à leur intermédiaire habilité qui assure la gestion de leur compte titres d'envoyer une confirmation écrite à BNP PARIBAS Securities Services – CTS - , Assemblées Générales – Les Grands Moulins de 93761 Pantin Cedex.

seules les notifications de désignation ou de révocation de mandats effectués par courriel, dûment signées, complétées et réceptionnées au plus tard le 4 juin 2013 à 15 heures, heure de Paris pourront être prises en compte. Par ailleurs, 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 et/ou traitée.

Pour être pris en compte, les formulaires de vote par correspondance devront être reçus par la Société ou le Service Assemblées Générales de BNP Paribas Securities Services, au plus tard trois jours avant la tenue de l'assemblée.

Pour tout renseignement et correspondance concernant l'Assemblée Générale :

BNP Paribas Securities Services
Les Grands Moulin de Pantin
Relation Actionnaires CBo Territoria
9 rue du Débarcadère
93761 PANTIN CEDEX

Téléphone : 01 57 43 02 30

CBo Territoria
Société Anonyme au capital de 42 264 849 €
Siège social : Cour de l'usine - La Mare - 97438 Sainte-Marie (La Réunion)
R.C.S 452 038 805 Saint-Denis de La Réunion
SIRET : 452 038 805 00019

Service Titres
BNP PARIBAS Securities Services
CTS – Assemblées
Grands Moulins de Pantin
9 rue du Débarcadère
93761 PANTIN CEDEX

ASSEMBLEE GENERALE MIXTE
DU 5 JUIN 2013

Demande d'envoi de documents et renseignements

Je soussigné(e) : .....

Adresse :.....

.....

prie la société CBo Territoria, conformément à l'article R.225-88 du Code de commerce, de me faire parvenir, en vue de l'assemblée du 5 juin 2013, les documents et renseignements fixés par l'article R.114-83 dudit code.

Fait à ....., le 2013

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 à l'article R.225-83 dudit code à l'occasion de chacune des assemblées d'actionnaires ultérieures.

La présente demande est à retourner à BNP PARIBAS Securities Services.