



CBo Territoria

Société anonyme au capital de 48 242 560,08 €

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 7 juin 2023 à 17 heures 30

au HUB LIZINE

8 rue Pondichéry – La Mare - 97438 SAINTE-MARIE (La Réunion)

**ASSEMBLEE GENERALE MIXTE
DU 7 JUIN 2023**

ORDRE DU JOUR

À caractère ordinaire :

1. Approbation des comptes annuels de l'exercice clos le 31 décembre 2022,
2. Approbation des comptes consolidés de l'exercice clos le 31 décembre 2022,
3. Affectation du résultat de l'exercice et fixation du dividende,
4. Rapport spécial des Commissaires aux Comptes sur les conventions réglementées - Constat de l'absence de convention nouvelle,
5. Renouvellement de Monsieur Jérôme GOBLET, en qualité d'administrateur,
6. Nomination de Madame Géraldine NEYRET GLEIZES en qualité d'administrateur,
7. Renouvellement de Monsieur Harold CAZAL, en qualité de censeur,
8. Somme fixe annuelle à allouer aux membres du Conseil en ce compris les censeurs,
9. Approbation de la politique de rémunération du Président du Conseil d'Administration,
10. Approbation de la politique de rémunération du Directeur Général,
11. Approbation de la politique de rémunération des membres du Conseil d'Administration,
12. Approbation des informations visées au I de l'article L. 22-10-9 du Code de commerce,
13. Approbation des éléments fixes, variables et exceptionnels composant la rémunération totale et les avantages de toute nature versés au cours de l'exercice écoulé ou attribués au titre du même exercice à Monsieur Eric WUILLAI, Président Directeur Général,
14. Autorisation à donner au Conseil d'Administration à l'effet de faire racheter par la société ses propres actions dans le cadre du dispositif de l'article L. 22-10-62 du Code de commerce, durée de l'autorisation, finalités, modalités, plafond,

À caractère extraordinaire :

15. Autorisation à donner au Conseil d'Administration en vue d'annuler les actions propres détenues par la société rachetées dans le cadre du dispositif de l'article L. 22-10-62 du Code de commerce, durée de l'autorisation, plafond,
16. Délégation à donner au Conseil d'Administration pour augmenter le capital par émission d'actions ordinaires et/ou de valeurs mobilières donnant accès au capital, dans la limite de 10% du capital en vue de rémunérer des apports en nature de titres de capital ou de valeurs mobilières donnant accès au capital, durée de la délégation,
17. Modification de l'article 17 des statuts afin de le mettre en harmonie avec les dispositions des articles L. 225-21-1 et suivants du Code de commerce et de simplifier la rédaction.
18. Pouvoirs pour les formalités

TEXTE DES PROJETS DE RESOLUTIONS

À caractère ordinaire :

Première résolution - Approbation des comptes annuels de l'exercice clos le 31 décembre 2022

L'Assemblée Générale, après avoir pris connaissance des rapports du Conseil d'Administration et des Commissaires aux Comptes sur l'exercice clos le 31 décembre 2022, approuve, tels qu'ils ont été présentés, les comptes annuels arrêtés à cette date se soldant par un bénéfice de 11 381 579 euros.

Deuxième résolution - Approbation des comptes consolidés de l'exercice clos le 31 décembre 2022

L'Assemblée Générale, après avoir pris connaissance des rapports du Conseil d'Administration et des Commissaires aux Comptes sur les comptes consolidés au 31 décembre 2022, approuve ces comptes tels qu'ils ont été présentés se soldant par un bénéfice (part du groupe) de 15 963 907 euros.

Troisième résolution - Affectation du résultat de l'exercice et fixation du dividende

L'Assemblée Générale, sur proposition du Conseil d'Administration, décide de procéder à l'affectation du résultat de l'exercice clos le 31 décembre 2022 suivante :

Origine

- Bénéfice de l'exercice	11 381 579,12 €
- Report à nouveau antérieur	27 692 915,14 €

Affectation

- Dividendes (0,24 € par action)	8 771 374,56 €
- Report à nouveau	30 303 119,70 €

L'Assemblée Générale constate que le dividende brut revenant à chaque action est fixé à 0,24 €.

Lorsqu'il est versé à des personnes physiques domiciliées fiscalement en France, le dividende est soumis, soit, à un prélèvement forfaitaire unique sur le dividende brut au taux forfaitaire de 12,8 % (article 200 A du Code Général des Impôts), soit, sur option expresse, irrévocable et globale du contribuable, à l'impôt sur le revenu selon le barème progressif après notamment un abattement de 40 % (article 200 A, 13, et 158 du Code général des impôts). Le dividende est par ailleurs soumis aux prélèvements sociaux au taux de 17,2 %.

Le détachement du coupon interviendra le 13 juin 2023.

Le paiement des dividendes sera effectué le 15 juin 2023.

En cas de variation du nombre d'actions ouvrant droit à dividende par rapport aux 36 547 394 actions composant le capital social au 12 avril 2023, le montant global des dividendes serait ajusté en conséquence et le montant affecté au compte de report à nouveau serait déterminé sur la base des dividendes effectivement mis en paiement.

Conformément aux dispositions de l'article 243 bis du Code Général des Impôts, l'Assemblée constate qu'il lui a été rappelé qu'au titre des trois derniers exercices, les distributions de dividendes et revenus ont été les suivantes :

AU TITRE DE L'EXERCICE	REVENUS ÉLIGIBLES À LA RÉFACTION		REVENUS NON ÉLIGIBLES À LA RÉFACTION
	DIVIDENDES	AUTRES REVENUS DISTRIBUÉS	
2019	7 783 199,84 €* soit 0,23 € par action	-	-
2020	8 405 900,62 €* Soit 0,23 € par action	-	-
2021	8 771 374,56 €* Soit 0,24 € par action	-	-

* *Compte non tenu des ajustements en cas de variation du nombre d'actions ayant ouvert droit à dividende par rapport au nombre d'actions composant le capital au jour de l'arrêté de la résolution*

Quatrième résolution - Rapport spécial des Commissaires aux Comptes sur les conventions réglementées - Constat de l'absence de convention nouvelle

L'Assemblée Générale, après avoir pris connaissance du rapport spécial des Commissaires aux Comptes mentionnant l'absence de convention nouvelle de la nature de celles visées aux articles L. 225-38 et suivants du Code de commerce, en prend acte purement et simplement.

Cinquième résolution - Renouvellement de Monsieur Jérôme GOBLET, en qualité d'administrateur

L'Assemblée Générale décide de renouveler Monsieur Jérôme GOBLET, en qualité d'administrateur, pour une durée de quatre années, venant à expiration à l'issue de l'Assemblée tenue dans l'année 2027 appelée à statuer sur les comptes de l'exercice écoulé.

Sixième résolution - Nomination de Madame Géraldine NEYRET GLEIZES en qualité d'administrateur

L'Assemblée Générale décide de nommer Madame Géraldine NEYRET GLEIZES en adjonction aux membres actuellement en fonction, en qualité d'administrateur, pour une durée de quatre années, venant à expiration à l'issue de l'Assemblée tenue dans l'année 2027 appelée à statuer sur les comptes de l'exercice écoulé.

Septième résolution - Renouvellement de Monsieur Harold CAZAL, en qualité de censeur

L'Assemblée Générale décide de renouveler Monsieur Harold CAZAL, en qualité de censeur, pour une durée de quatre années, venant à expiration à l'issue de l'Assemblée tenue dans l'année 2027 appelée à statuer sur les comptes de l'exercice écoulé.

Huitième résolution - Somme fixe annuelle à allouer aux membres du Conseil en ce compris les censeurs

L'Assemblée Générale décide de maintenir la somme fixe annuelle à allouer aux membres du Conseil d'Administration en ce compris les censeurs à 100 000 euros.

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

Neuvième résolution - Approbation de la politique de rémunération du Président du Conseil d'Administration

L'Assemblée Générale, statuant en application de l'article L. 22-10-8 du Code de commerce, approuve la politique de rémunération du Président du Conseil d'Administration présentée dans le paragraphe 2.3.1.1 du rapport sur le gouvernement d'entreprise inclus dans le rapport financier annuel 2022.

Dixième résolution - Approbation de la politique de rémunération du Directeur Général

L'Assemblée Générale, statuant en application de l'article L. 22-10-8 du Code de commerce, approuve la politique de rémunération du Directeur Général présentée dans le paragraphe 2.3.1.2 du rapport sur le gouvernement d'entreprise inclus dans le rapport financier annuel 2022.

Onzième résolution – Approbation de la politique de rémunération des membres du Conseil d'Administration

L'Assemblée Générale, statuant en application de l'article L. 22-10-8 du Code de commerce, approuve la politique de rémunération des membres du Conseil d'Administration présentée dans le paragraphe 2.3.1.4 du rapport sur le gouvernement d'entreprise inclus dans le rapport financier annuel 2022.

Douzième résolution – Approbation des informations visées au I de l'article L. 22-10-9 du Code de commerce

L'Assemblée Générale, statuant en application de l'article L. 22-10-34 I du Code de commerce, approuve les informations visées au I de l'article L. 22-10-9 du Code de commerce mentionnées dans le paragraphe 2.3.2 du rapport sur le gouvernement d'entreprise inclus dans le rapport financier annuel 2022.

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

L'Assemblée Générale, statuant en application de l'article L. 22-10-34 II du Code de commerce, approuve les éléments fixes, variables et exceptionnels composant la rémunération totale et les avantages de toute nature versés au cours de l'exercice écoulé ou attribués au titre du même exercice à Monsieur Eric WUILLAI, Président Directeur Général, présentés dans le paragraphe 2.3.3 du rapport sur le gouvernement d'entreprise inclus dans le rapport financier annuel 2022.

Quatorzième résolution - Autorisation à donner au Conseil d'Administration à l'effet de faire racheter par la société ses propres actions dans le cadre du dispositif de l'article L. 22-10-62 du Code de commerce

L'Assemblée Générale, connaissance prise du rapport du Conseil d'Administration, autorise ce dernier, pour une période de dix-huit mois, conformément aux articles L. 22-10-62 et suivants et L. 225-210 et suivants du Code de commerce, à procéder à l'achat, en une ou plusieurs fois aux époques qu'il déterminera, d'actions de la société dans la limite d'un nombre maximal d'actions ne pouvant représenter plus de 10% du nombre d'actions composant le capital social au jour de la présente Assemblée, le cas échéant ajusté afin de tenir compte des éventuelles opérations d'augmentation ou de réduction de capital pouvant intervenir pendant la durée du programme.

Cette autorisation met fin à l'autorisation donnée au Conseil d'Administration par l'Assemblée Générale du 8 juin 2022 dans sa dix-huitième résolution à caractère ordinaire.

Les acquisitions pourront être effectuées en vue :

- d'assurer l'animation du marché secondaire ou la liquidité de l'action CBo Territoria par l'intermédiaire d'un prestataire de service d'investissement au travers d'un contrat de liquidité conforme à la pratique admise par la réglementation, étant précisé que dans ce cadre, le nombre d'actions pris en compte pour le calcul de la limite susvisée correspond au nombre d'actions achetées, déduction faite du nombre d'actions revendues,
- de conserver les actions achetées et les remettre ultérieurement en échange ou en paiement dans le cadre d'opérations éventuelles de fusion, de scission, d'apport ou de croissance externe,
- d'assurer la couverture de plans d'options d'achat d'actions et/ou de plans d'actions attribuées gratuitement (ou plans assimilés) au bénéfice des salariés et/ou des mandataires sociaux du groupe, en ce compris les Groupements d'Intérêt Economique et sociétés liées, ainsi que toutes allocations d'actions au titre d'un plan d'épargne d'entreprise ou de groupe (ou plan assimilé), au titre de la participation aux résultats de l'entreprise et/ou toutes autres formes d'allocation d'actions à des salariés et/ou des mandataires sociaux du groupe, en ce compris les Groupements d'Intérêt Economique et sociétés liées,
- d'assurer la couverture de valeurs mobilières donnant droit à l'attribution d'actions de la société dans le cadre de la réglementation en vigueur,
- de procéder à l'annulation éventuelle des actions acquises, conformément à l'autorisation conférée ou à conférer par l'Assemblée Générale Extraordinaire.

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

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

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

Le montant maximal de l'opération est fixé à 17 177 273,30 euros.

L'Assemblée Générale confère tous pouvoirs au Conseil d'Administration à l'effet de procéder à ces opérations, d'en arrêter les conditions et les modalités, de conclure tous accords et d'effectuer toutes formalités.

A caractère extraordinaire :

Quinzième résolution - Autorisation à donner au Conseil d'Administration en vue d'annuler les actions propres détenues par la société rachetées dans le cadre du dispositif de l'article L. 22-10-62 du Code de commerce

L'Assemblée Générale, en application de l'article L. 22-10-62 du Code de commerce, connaissance prise du rapport du Conseil d'Administration et du rapport des Commissaires aux Comptes :

- 1) Donne au Conseil d'Administration l'autorisation d'annuler, sur ses seules décisions, en une ou plusieurs fois, dans la limite de 10 % du capital calculé au jour de la décision d'annulation, déduction faite des éventuelles actions annulées au cours des 24 derniers mois précédents, les actions que la Société détient ou pourra détenir notamment par suite des rachats réalisés dans le cadre de l'article L. 22-10-62 du Code de commerce ainsi que

de réduire le capital social à due concurrence conformément aux dispositions légales et réglementaires en vigueur,

- 2) Fixe à vingt-quatre mois à compter de la présente Assemblée, la durée de validité de la présente autorisation,
- 3) Donne tous pouvoirs au Conseil d'Administration pour réaliser les opérations nécessaires à de telles annulations et aux réductions corrélatives du capital social, modifier en conséquence les statuts de la société et accomplir toutes les formalités requises.

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

L'Assemblée Générale, après avoir pris connaissance des rapports du Conseil d'Administration et des Commissaires aux Comptes et conformément aux articles L. 225-147, L. 22-10-53 et L. 228-92 du Code de commerce :

- 1) Autorise le Conseil d'Administration à procéder, sur rapport du commissaire aux apports, à l'émission d'actions ordinaires ou de valeurs mobilières donnant accès à des actions ordinaires en vue de rémunérer des apports en nature consentis à la société et constitués de titres de capital ou de valeurs mobilières donnant accès au capital lorsque les dispositions de l'article L. 22-10-54 du Code de commerce ne sont pas applicables.
- 2) Fixe à vingt-six mois la durée de validité de la présente délégation, décomptée à compter du jour de la présente Assemblée.
- 3) Décide que le montant nominal global des actions ordinaires susceptibles d'être émises en vertu de la présente délégation ne pourra être supérieur à 10% du capital au jour de la présente Assemblée, compte non tenu du montant nominal de l'augmentation de capital nécessaire pour préserver, conformément à la loi et, le cas échéant, aux stipulations contractuelles prévoyant d'autres modalités de préservation, les droits des titulaires de droits ou valeurs mobilières donnant accès au capital de la Société.

Ce plafond est indépendant de l'ensemble des plafonds prévus par les délégations en cours de validité.

- 4) Délègue tous pouvoirs au Conseil d'Administration aux fins de procéder à l'approbation de l'évaluation des apports, de décider l'augmentation de capital en résultant, d'en constater la réalisation, d'imputer le cas échéant sur la prime d'apport l'ensemble des frais et droits occasionnés par l'augmentation de capital, de prélever sur la prime d'apport les sommes nécessaires pour porter la réserve légale au dixième du nouveau capital après chaque augmentation et de procéder à la modification corrélative des statuts, et de faire le nécessaire en pareille matière.
- 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.

Dix-septième résolution - Modification de l'article 17 des statuts afin de le mettre en harmonie avec les dispositions des articles L. 225-21-1 et suivants du Code de commerce et de simplifier la rédaction

L'Assemblée Générale, après avoir pris connaissance du rapport du Conseil d'Administration décide de modifier comme suit le troisième alinéa de l'article 17 des statuts, afin de le mettre en harmonie avec les dispositions des articles L.225-21-1 du Code de commerce et d'en simplifier la rédaction, le reste de l'article demeure inchangé :

Version actuelle	Version nouvelle proposée
<p data-bbox="204 235 255 268">[...]</p> <p data-bbox="204 286 766 515">Un salarié de la Société ne peut être nommé administrateur que si son contrat de travail correspond à un emploi effectif. Le nombre des administrateurs liés à la société par un contrat de travail ne peut dépasser le tiers des administrateurs en fonction.</p> <p data-bbox="204 537 255 571">[...]</p>	<p data-bbox="794 235 845 268">[...]</p> <p data-bbox="794 286 1388 380">Un salarié de la Société peut être nommé administrateur dans les conditions prévues par la réglementation.</p> <p data-bbox="794 403 845 436">[...]</p>

Dix-huitième résolution – Pouvoirs pour les formalités

L'Assemblée Générale donne tous pouvoirs au porteur d'un exemplaire, d'une copie ou d'un extrait du présent procès-verbal à l'effet d'accomplir toutes les formalités de dépôt et de publicité requises par la loi.

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. Le Groupe intervient également à Mayotte.

Propriétaire au 31 décembre 2022 d'un patrimoine foncier de plus de 2 900 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 ses terrains avec une vision d'ensemblier, CBo Territoria valorise son patrimoine foncier puis développe des opérations immobilières diversifiées, en tant que Promoteur et Foncière. En réalisant une partie du capital foncier, de par son activité d'aménageur et de promoteur, et en cédant les Immeubles de Rendement non stratégiques (logements principalement), le Groupe s'assure une forte génération de liquidités destinée à mettre en œuvre sa stratégie.

A la tête d'un patrimoine immobilier de 373 M€ au 31 décembre 2022, CBo Territoria a pour ambition de devenir majoritairement une Foncière centrée sur l'immobilier tertiaire à La Réunion et à Mayotte. Ainsi, les actifs tertiaires atteignent une valeur de près de 301 M€ à fin 2022, ce qui représente 81% du patrimoine du Groupe.

Opérations de l'année 2022

Le Groupe a cédé 40% de ses 3 sociétés d'exploitation Outdoor, Le Bassin Bleu Country Club (BBCC), Le Jardin d'Eden et Le Beauséjour Sport Club (BSC), à Ilop Réunion, représentée par Stéphane André, Directeur de ces activités depuis 2007. Précédemment consolidé en intégration globale, le pôle Outdoor, contrôlé dorénavant conjointement, est comptabilisé par mise en équivalence dans les comptes à compter du 1^{er} janvier 2022 (les loyers nets, frais de structure et résultat net récurrent de la Foncière 2021 sont présentés proforma, comme si cette méthode de comptabilisation avait eu lieu depuis le 1^{er} janvier 2021 à des fins de comparabilité).

En tant que Société Foncière

Le Groupe a livré en septembre 2022 l'entrepôt de Combani à Mayotte, entièrement commercialisé (955 m²).

A Combani, le Groupe a poursuivi en 2022 le chantier du centre commercial de 6 800 m². Commercialisé à hauteur de 88% des loyers attendus, il est prévu d'être livré au 2nd semestre 2023. Le Groupe y a également lancé les travaux d'un ensemble de bureaux de 1 130 m² ayant fait l'objet en 2021 d'un BEFA avec Pôle Emploi (mise en service prévue au 1^{er} semestre 2024).

L'année a également été marquée par la livraison du 1^{er} complexe de padel indoor de la Réunion (1 500 m² ; 4 terrains), dans le quartier d'affaires de la Mare à Sainte-Marie.

Les actifs loués par le Groupe aux sociétés d'exploitation Outdoor BBCC, BCS et le Jardin d'Eden, comptabilisées par mise en équivalence, d'une valeur de 3 M€, sont dorénavant intégrés aux Immeubles de Placement de la Foncière.

En 2022, dans le cadre du recentrage de sa Foncière sur les actifs tertiaires, CBo Territoria a poursuivi son désengagement des actifs résidentiels avec la cession à la découpe de 17 logements et la cession en bloc à Action Logement / SHLMR de 55 logements.

Au 31 décembre 2022, le patrimoine résidentiel bâti de CBo Territoria est constitué de 215 logements contre 287 fin décembre 2022.

Au 31 décembre 2022, la valeur du Patrimoine économique – foncier et immobilier bâti y compris ceux détenus en partenariat (hors immeubles en cours de développement) – s'élève à 373,0 M€.

Le patrimoine économique tertiaire est stable à près de 301 M€. Il est particulièrement diversifié (27% de bureaux, 10% de locaux d'activités, 14% de galeries commerciales, 19% d'hyper et de super marchés, 3% de commerces de proximité, 20% d'actifs de type Retail Park et 7% d'actifs destinés à des activités de restauration et de loisirs) et présente un taux d'occupation financière très élevé à 98% démontrant la grande qualité des actifs.

En 2022, la Foncière affiche une progression de 7,7% de ses revenus locatifs bruts. La croissance des revenus est tirée par les actifs tertiaires dont les loyers bruts atteignent 20,5 M€, soit +9,7%, liés à l'effet année pleine du retail park du Port livré en avril 2021, à l'indexation et à la bonne activité commerciale. En y intégrant la quote-part des loyers bruts des Sociétés Mises en Equivalence, les loyers bruts tertiaires atteignent 23,8 M€, soit + 9,1%.

En Promotion

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

Le Groupe a réalisé en 2022 une bonne performance commerciale soutenue par la vente de parcelles résidentielles (114 ventes) ainsi que par les ventes au détail (96 logements), notamment en Pinel DOM, et les ventes en bloc à Action Logement/SHLMR (81 logements). L'activité de Promotion réalise un chiffre d'affaires de 57,2 M€ contre 59,4 M€ en 2021.

Fin 2022, le stock de réservations de parcelles résidentielles et de logements (au détail et en bloc) s'élève à près de 40 M€ pour 184 logements.

En 2022, la promotion Tertiaire, activité opportuniste, est marquée par l'avancement de la VEFA des bureaux EPSMR à La Mare (Sainte-Marie) livrés au 1^{er} semestre 2023, et la vente de 2 terrains à bâtir au sein du pôle tertiaire Actis à Sainte-Marie et à La Possession.

En matière de valorisation foncière et d'aménagement

Quatre opérations d'aménagement sont en phase opérationnelle en 2022, à Sainte-Marie, Saint-Paul, Saint-Leu et Saint-Pierre.

En 2022, les travaux d'aménagement réalisés ont permis la mise à disposition de terrains constructibles pour 11 programmes dont 5 nouveaux lotissements.

Portant sur une superficie totale de 160 hectares, les opérations d'aménagement offrent un potentiel constructif résiduel d'environ 1 000 lots ou logements et 35 000 m² de locaux professionnels.

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

Résultats financiers 2022

Au niveau du compte de résultat

Comptes consolidés audités en M€, normes IFRS	2022	2021	Variation 2022 / 2021	
Chiffre d'affaires	82,1	85,7	-3,6	-4,2%
Résultat des activités	26,4	21,8	4,7	+21,4%
Variation juste valeur des IP	(4,5)	1,5	-6,0	
Plus-value de cessions	1,0	1,2	-0,2	
Autres produits et charges opérationnels	1,0	0,0	1,0	
Quote-part des résultats des Sociétés Mises en Equivalence (SME)	1,9	1,8	0,1	
Résultat opérationnel après SME	25,7	26,2	-0,4	-1,7%
Coût de l'endettement financier net et autres charges et produits financiers	(4,6)	(5,5)	0,9	
Résultat avant impôts	21,1	20,7	0,4	+2,2%
Impôt sur les résultats	(4,8)	(5,0)	0,2	
Résultat net	16,3	15,6	0,6	
Résultat net Part du Groupe	16,0	15,7	0,2	+1,5%

En 2022, le pôle Foncière présente des loyers nets tertiaires en progression de +8,7 % à 22,6 M€ (+9,6% hors SME de 3,2 M€).

Le Résultat Net Récurrent Part du Groupe progresse de +16,9% à 11,0 M€ sur un an, grâce à une bonne maîtrise des frais de structure. Le RNR Foncière / action ressort à 0,31 €.

Le pôle Promotion, porté par le mix produit en Résidentiel (notamment les parcelles à bâtir), affiche un taux de marge élevé de 21,4% (+2,5 points par rapport à 2021) soit une marge de promotion de 12,2 M€, en progression de +8,9%.

Porté par la croissance de la Foncière et de la Promotion et une bonne maîtrise des frais de structure, le résultat des activités ressort à 26,4 M€ en 2022.

Après prise en compte des plus-values de cessions des actifs résidentiels et terrains (+1,0 M€), du résultat de cession et de la mise à la valeur des titres des activités Outdoor (+1,0 M€) et d'une variation de juste valeur de -4,5 M€ (contre +1,5 M€ en 2021), le Résultat net Part du Groupe ressort à 16,0 M€ en progression de +1,5% sur un an, soit 0,45€/action (contre 0,44 € en 2021).

En termes de bilan et financement

La structure financière est solide et est caractérisée par :

- des capitaux propres part du Groupe de 237,5 M€, contre 225,2 M€ au 31 décembre 2021 ;
- des actifs immobiliers totaux (Immeubles de Placement + Stocks + Immeubles d'exploitation hors Siège) de 424,7 M€, dont 346,9 M€ d'Immeubles de Placement et 71,8 M€ de stocks immobiliers ;
- un endettement net de 156,3 M€ au 31 décembre 2022, en baisse, représentant 36,8% de la valeur totale des actifs immobiliers, contre 43,8% en 2021. 85% des dettes

financières sont à taux fixe contre 79% fin 2021. Leur maturité est de 8 ans et 1 mois et leur coût moyen de 2,9%.

- une trésorerie active de 35,2 M€, contre 27,6 M€ en 2021.

Ce qui permettra à CBo Territoria de dégager de nouvelles capacités de financement pour poursuivre le développement de la 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 237,5 M€ au 31 décembre 2022, en hausse de 5,5 %. L'ANR par action est de 6,63 € contre 6,29 € en 2021.

Développement et perspectives

Le Groupe affiche un bilan solide, avec un haut niveau de trésorerie (35,2 M€) et un ratio de LTV (dette nette) en forte baisse à 36,8%, et un business model diversifié lui permettant d'afficher une confiance dans les perspectives de son développement.

L'activité de Foncière bénéficie d'un pipeline de 106 M€ de projets en développement, dont 26 M€ en cours de construction et 26 M€ à lancer dans les 12 mois. Concernant la Promotion, le pic des années 2019 et 2020 sur la promotion tertiaire est relayé par une activité qui reste très soutenue en résidentiel avec une offre de parcelles particulièrement génératrice de marge. L'activité de Promotion présente un carnet de commandes de 40 M€ (quasi-totalité en résidentiel) et un backlog (chiffre d'affaires restant à comptabiliser des ventes d'immeubles bâtis résidentiels et tertiaires réalisées) de 45 M€ (dont 42 M€ en résidentiel) au 31 décembre 2022.

RESULTATS FINANCIERS DES CINQ DERNIERS EXERCICES

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

(1) soit 0,24 € / action au titre de l'exercice 2022 suivant proposition du Conseil d'administration du 20 mars 2023

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

MODALITES 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 5 juin 2023, 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 physiquement à l'Assemblée Générale pourront :

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

- se présenter le jour de l'Assemblée directement au guichet spécialement prévu à cet effet muni d'une pièce d'identité.
- demander une carte d'admission :
 - soit auprès des services de UPTEVIA - CTO Assemblées Générales – Grands Moulins de Pantin – 9 rue du Débarcadère - 93761 Pantin Cedex,
 - soit en faisant sa demande en ligne **sur la plateforme sécurisée VOTACCESS** accessible via le site Planetshares dont l'adresse est la suivante : <https://planetshares.uptevia.pro.fr/>

Le titulaire d'actions inscrites au nominatif **pur** devra se connecter au site Planetshares avec ses codes d'accès habituels.

Le titulaire d'actions inscrites au nominatif **administré** devra se connecter au site Planetshares en utilisant son numéro d'identifiant qui se trouve en haut et à droite de son formulaire de vote papier. Dans le cas où l'actionnaire n'est plus en possession de son identifiant et/ou son mot de passe, il peut contacter le numéro 01 57 43 02 30 mis à sa disposition.

Après s'être connecté, l'actionnaire au nominatif devra suivre les indications données à l'écran afin d'accéder au site VOTACCESS et demander une carte d'admission.

- 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 adressé.
- Si l'intermédiaire habilité qui assure la gestion de son compte titres est connecté au site VOTACCESS, l'actionnaire peut également demander une carte d'admission par voie électronique selon les modalités suivantes :

Après s'être identifié sur le portail internet de cet intermédiaire avec ses codes d'accès habituels, il devra cliquer sur l'icône qui apparaît sur la ligne correspondant à ses actions CBo Territoria et suivre les indications données à l'écran afin d'accéder au site VOTACCESS et demander une carte d'admission.

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

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

- soit renvoyer le formulaire unique de vote par correspondance ou par procuration, qui lui sera adressé avec la convocation, à l'adresse suivante : UPTEVIA - CTO Assemblées Générales – Grands Moulins de Pantin – 9 rue du Débarcadère - 93761 Pantin Cedex.
Les désignations ou révocations de mandataires exprimées par voie papier devront être réceptionnées au plus tard trois jours calendaires avant la date de l'Assemblée Générale
- soit transmettre ses instructions de vote, et désigner ou révoquer un mandataire par Internet avant l'Assemblée Générale, sur le site VOTACCESS, dans les conditions décrites ci-après :

Le titulaire d'actions au nominatif pur ou administré qui souhaite voter par Internet accédera au site VOTACCESS via le site Planetshares dont l'adresse est la suivante : <https://planetshares.uptevia.pro.fr/>.

Le titulaire d'actions au nominatif pur devra se connecter au site Planetshares avec ses codes d'accès habituels.

Le titulaire d'actions au nominatif administré devra se connecter au site Planetshares en utilisant son numéro d'identifiant qui se trouve en haut et à droite de son formulaire de vote papier. Dans le cas où l'actionnaire n'est plus en possession de son identifiant et/ou son mot de passe, il peut contacter le 01 57 43 02 30 mis à sa disposition.

Après s'être connecté, l'actionnaire au nominatif devra suivre les indications données à l'écran afin d'accéder au site VOTACCESS et voter, ou désigner ou révoquer un mandataire.

- 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 adressé à : UPTEVIA - CTO Assemblées Générales – 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 UPTEVIA, au plus tard trois jours avant la tenue de l'Assemblée Générale.

- Si l'intermédiaire habilité qui assure la gestion de son compte titres est connecté au site VOTACCESS, l'actionnaire devra s'identifier sur le portail internet de son établissement teneur de compte avec ses codes d'accès habituels. Il devra ensuite cliquer sur l'icône qui apparaît sur la ligne correspondant à ses actions et suivre les indications données à l'écran afin d'accéder au site VOTACCESS et voter ou désigner ou révoquer un mandataire.
- Si l'établissement teneur de compte de l'actionnaire n'est pas connecté au site VOTACCESS, 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 :

- l'actionnaire devra envoyer un email à l'adresse :

Paris_France_CTS_mandats@uptevia.pro.fr

- 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 l'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 l'adresse suivante, UPTEVIA - CTO Assemblées Générales – 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 15h00 (heure de Paris).

Le site VOTACCESS sera ouvert à compter du 19 mai 2023.

La possibilité de voter par Internet avant l'Assemblée Générale prendra fin la veille de la réunion, soit le 6 juin 2023 à 15 heures, heure de Paris.

Toutefois, afin d'éviter tout engorgement éventuel du site VOTACCESS, il est recommandé aux actionnaires de ne pas attendre la veille de l'Assemblée pour voter.

C. Demande d'inscription de projets de résolution ou de points par les actionnaires et questions écrites

1. Les demandes d'inscription de points ou de projets de résolutions à l'ordre du jour par les actionnaires remplissant les conditions prévues par l'article R.225-71 du code de commerce doivent être reçues par la Société, de préférence par email à l'adresse suivante : direction@cboterritoria.com (ou au siège social de la société, par lettre recommandée avec demande d'avis de réception à l'adresse suivante : Cour de l'Usine – La Mare – CS 91005 – 97833 STE MARIE CEDEX), au plus tard le 25^{ème} jour (calendaires) précédant l'Assemblée, conformément à l'article R.225-73 du Code de Commerce, sans pouvoir être adressées plus de vingt jours après la date du présent avis. Les demandes doivent être accompagnées d'une attestation d'inscription en compte.

Chaque demande doit être accompagnée, selon le cas, du texte des projets de résolution proposés, qui peuvent être assortis d'un bref exposé des motifs. En outre, l'examen par l'Assemblée Générale des projets de résolutions et des points déposés par les actionnaires est subordonné au maintien de l'inscription en compte des titres des auteurs au deuxième jour ouvré précédant l'Assemblée Générale à zéro heure, heure de Paris. Une nouvelle attestation justifiant de l'inscription en compte des titres dans les mêmes comptes au deuxième jour ouvré précédant l'Assemblée à zéro heure, heure de Paris devra être transmise à la société.

2. Conformément à l'article R. 225-84 du code de commerce, chaque actionnaire a la faculté d'adresser au Président du Conseil d'administration, lequel répondra en séance, les questions écrites de son choix.

Les questions doivent être envoyées de préférence par email à l'adresse suivante : direction@cboterritoria.com (ou par lettre recommandée avec demande d'avis de réception à l'adresse suivante : Cour de l'Usine – La Mare – CS 91005 – 97833 STE MARIE CEDEX).

Cet envoi doit être réalisé à compter de la mise à disposition des actionnaires des documents préparatoires et au plus tard le quatrième jour ouvré précédant la date de l'Assemblée Générale, soit le 1^{er} juin 2023.

D. Droit de communication des actionnaires

Tous les documents et informations prévues à l'article R.225-73-1 du code de commerce pourront être consultés sur le site de l'émetteur : l'émetteur www.cboterritoria.com, à compter du vingt-et-unième jour précédant l'Assemblée Générale, soit le 17 mai 2023.

Le Conseil d'Administration

Comment remplir le formulaire de vote par correspondance ?

Traitement des abstentions

La loi n°2019-744 du 19 juillet 2019 a modifié les règles applicables au calcul des voix exprimées en Assemblées Générales d'actionnaires : alors que les abstentions étaient auparavant considérées comme des votes négatifs, lors de la prochaine Assemblée, celles-ci seront désormais exclues des votes exprimés et ne sont ainsi plus prises en compte dans la base de calcul de la majorité requise pour l'adoption des résolutions. Le formulaire a en conséquence été modifié afin de permettre à l'actionnaire d'exprimer de manière distincte un vote négatif ou une abstention sur les différentes résolutions soumises à l'Assemblée.

ETAPE 1 – Choisissez votre mode de participation

- **Participation physique**

Nous vous invitons à noircir la case « Je désire assister à cette Assemblée. »

- **Pouvoir à une personne dénommée**

Les actionnaires pourront choisir de donner mandat à la personne de leur choix en **noircissant la case « Je donne pouvoir à » et en indiquant l'identité de leur mandataire.**

- **Vous désirez voter par correspondance**

Concernant les résolutions inscrites à l'ordre du jour :

- Pour voter OUI à une résolution, laissez vide la case du numéro correspondant à cette résolution
- Pour voter NON à une résolution, noircissez la case « Non » du numéro correspondant à cette résolution
- Pour vous ABSTENIR, noircissez la case « Abs. » du numéro correspondant à cette résolution

Concernant les amendements ou résolutions nouvelles qui pourraient être déposés :

A défaut de choix pour l'une des modalités ci-après, votre vote sera considéré comme négatif. Si vous ne souhaitez pas émettre un vote négatif, vous pouvez au choix :

- soit donner pouvoir au Président de l'Assemblée Générale,
- soit vous abstenir.

En revanche, il n'est pas possible de donner pouvoir à une personne nommément désignée.

- **Vous désirez donner pouvoir au Président de l'Assemblée**

Pour donner pouvoir au président qui vous représentera à l'Assemblée, noircissez la case « Je donne Pouvoir au Président de l'Assemblée Générale »

Pour tout pouvoir au Président de l'Assemblée Générale, conformément aux dispositions de l'article L 225-106 du Code de commerce, celui-ci émet un vote favorable à l'adoption des projets de résolution présentés ou agréés par le conseil d'administration, et un vote défavorable à l'adoption de tous les autres projets de résolution.

ETAPE 2 – Vérifiez vos coordonnées

Vérifiez vos nom, prénom et adresse. Aucune modification de coordonnées ne peut être transmise via le formulaire

ETAPE 3 – Pour les actionnaires au porteur, il convient de vous rapprocher de votre teneur de compte (pour qu'il joigne une attestation d'inscription en compte)

ETAPE 4 – Date et signature : Quel que soit votre choix, **datez** et **signez** le formulaire.

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 7 juin 2023

Formulaire à retourner à :

UPTEVIA

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

Je soussigné(e) :

adresse complète :

.....

Adresse mail :

titulaire de : actions CBo Territoria

souhaite recevoir, à l'adresse indiquée ci-dessus ou par mail, en vue de l'Assemblée du 7 juin 2023, les documents et renseignements visés par l'article R.225-83 dudit code.

Fait à, le 2023

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.

