



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

Jeudi 2 mai 2024 à 14 heures 30

au HUB LIZINE

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

ORDRE DU JOUR

À caractère ordinaire :

1. Approbation des comptes annuels de l'exercice clos le 31 décembre 2023,
2. Approbation des comptes consolidés de l'exercice clos le 31 décembre 2023,
3. Affectation du résultat de l'exercice et fixation du dividende,
4. Rapport spécial des commissaires aux comptes sur les conventions réglementées et approbation de ces conventions,
5. Renouvellement de Madame Jocelyne ATIVE, en qualité d'administrateur,
6. Renouvellement de Monsieur Jérôme ISAUTIER, en qualité d'administrateur,
7. Renouvellement de la société HENDIGO, en qualité d'administrateur,
8. Approbation de la politique de rémunération du Président du Conseil d'administration,
9. Approbation de la politique de rémunération du Directeur général,
10. Approbation de la politique de rémunération des membres du Conseil d'administration,
11. Approbation des informations visées au I de l'article L. 22-10-9 du Code de commerce,
12. Approbation des éléments fixes, variables et exceptionnels composant la rémunération totale et les avantages de toute nature versés au cours de l'exercice écoulé ou attribués au titre du même exercice à Monsieur Eric WUILLAI, Président Directeur Général jusqu'au 8 juin 2023,
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 du Conseil d'administration à compter du 8 juin 2023,
14. Approbation des éléments fixes, variables et exceptionnels composant la rémunération totale et les avantages de toute nature versés au cours de l'exercice écoulé ou attribués au titre du même exercice à Madame Géraldine NEYRET, Directeur Général à compter du 8 juin 2023,
15. 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 :

16. Délégation de compétence à donner au Conseil d'administration pour augmenter le capital par incorporation de réserves, bénéfiques et/ou primes, durée de la délégation, montant nominal maximal de l'augmentation de capital, sort des rompus,
17. Délégation de compétence à donner au Conseil d'administration pour émettre des actions ordinaires et/ou des valeurs mobilières donnant accès au capital (de la société ou d'une société du groupe) et/ou à des titres de créance, avec maintien du droit préférentiel de souscription, durée de la délégation, montant nominal maximal de l'augmentation de capital, faculté d'offrir au public les titres non souscrits,

18. Délégation de compétence à donner au Conseil d'administration pour émettre des actions ordinaires et/ou des valeurs mobilières donnant accès au capital (de la société ou d'une société du groupe) et/ou à des titres de créance, avec suppression du droit préférentiel de souscription par offre au public (à l'exclusion des offres visées au 1 de l'article L. 411-2 du Code monétaire et financier), et/ou en rémunération de titres dans le cadre d'une offre publique d'échange, durée de la délégation, montant nominal maximal de l'augmentation de capital, prix d'émission, faculté de limiter au montant des souscriptions ou de répartir les titres non souscrits,
19. Délégation de compétence à donner au Conseil d'administration pour émettre des actions ordinaires et/ou des valeurs mobilières donnant accès au capital (de la société ou d'une société du groupe) et/ou à des titres de créance, avec suppression du droit préférentiel de souscription par une offre visée au 1 de l'article L. 411-2 du Code monétaire et financier, 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,
20. Autorisation d'augmenter le montant des émissions décidées en application des dix-septième à dix-neuvième résolutions de la présente Assemblée générale,
21. Délégation de compétence à donner au Conseil d'administration pour augmenter le capital par émission d'actions ordinaires et/ou de valeurs mobilières donnant accès au capital avec suppression de droit préférentiel de souscription au profit des adhérents d'un plan d'épargne d'entreprise en application des articles L. 3332-18 et suivants du Code du travail, durée de la délégation, montant nominal maximal de l'augmentation de capital, prix d'émission, possibilité d'attribuer des actions gratuites en application de l'article L. 3332-21 du code du travail,
22. Limitation globale des plafonds des délégations prévues aux dix-septième à dix-neuvième et vingt-et-unième résolutions de la présente Assemblée générale,
23. Autorisation à donner au Conseil d'administration en vue d'octroyer des options de souscription et/ou d'achat d'actions aux membres du personnel salarié et/ou certains mandataires sociaux de la société ou des sociétés ou groupements d'intérêt économique liés, renonciation des actionnaires à leur droit préférentiel de souscription, durée de l'autorisation, plafond, prix d'exercice, durée maximale de l'option,
24. Autorisation à donner au Conseil d'administration en vue d'attribuer gratuitement des actions existantes et/ou à émettre aux membres du personnel salarié et/ou certains mandataires sociaux de la société ou des sociétés ou groupements d'intérêt économique liés, renonciation des actionnaires à leur droit préférentiel de souscription, durée de l'autorisation, plafond, durée de la période d'acquisition notamment en cas d'invalidité,

À caractère ordinaire :

25. 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 2023

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 2023, approuve, tels qu'ils ont été présentés, les comptes annuels arrêtés à cette date se soldant par un bénéfice de 11 093 333 euros.

Deuxième résolution - Approbation des comptes consolidés de l'exercice clos le 31 décembre 2023

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 2023, approuve ces comptes tels qu'ils ont été présentés se soldant par un bénéfice (part du groupe) de 14 095 488 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 2023 suivante :

Origine

- Bénéfice de l'exercice	11 093 332,77 €
- Report à nouveau antérieur	30 479 445,30 €
Bénéfice distribuable	41 572 778,07 €

Affectation

- Dividendes (0,24 € par action)	8 771 374,56 €
- Report à nouveau	32 801 403,51 €

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 12 juin 2024.

Le paiement des dividendes sera effectué le 14 juin 2024.

En cas de variation du nombre d'actions ouvrant droit à dividende par rapport aux 36 547 394 actions composant le capital social au 6 mars 2024, 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 DISTRIBUES	
2020	8 405 900,62 €* Soit 0,23 € par action	-	-
2021	8 771 374,56 €* Soit 0,24 € par action	-	-
2022	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 la convention réglementée et approbation de cette convention

Statuant sur le rapport spécial des commissaires aux comptes sur la convention réglementée qui lui a été présenté, l'Assemblée générale approuve la convention nouvelle qui y est mentionnée.

Cinquième résolution - Renouvellement de Madame Jocelyne ATIVE, en qualité d'administrateur

L'Assemblée générale décide de renouveler Madame Jocelyne ATIVE, en qualité d'administrateur, pour une durée de quatre années, venant à expiration à l'issue de l'Assemblée tenue dans l'année 2028 appelée à statuer sur les comptes de l'exercice écoulé.

Sixième résolution - Renouvellement de Monsieur Jérôme ISAUTIER, en qualité d'administrateur

L'Assemblée générale décide de renouveler Monsieur Jérôme ISAUTIER, en qualité d'administrateur, pour une durée de quatre années, venant à expiration à l'issue de l'Assemblée tenue dans l'année 2028 appelée à statuer sur les comptes de l'exercice écoulé.

Septième résolution - Renouvellement de la société HENDIGO en qualité d'administrateur

L'Assemblée générale décide de renouveler la société HENDIGO, en qualité d'administrateur, pour une durée de quatre années, venant à expiration à l'issue de l'Assemblée tenue dans l'année 2028 appelée à statuer sur les comptes de l'exercice écoulé.

Huitième 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 3.4.2.2 du rapport sur le gouvernement d'entreprise inclus dans le rapport financier annuel 2023.

Neuvième 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 3.4.2.3. du rapport sur le gouvernement d'entreprise inclus dans le rapport financier annuel 2023.

Dixième 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 3.4.2.5 dans le rapport sur le gouvernement d'entreprise inclus dans le rapport financier annuel 2023.

Onzième 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 3.4.3 du rapport sur le gouvernement d'entreprise inclus dans le rapport financier annuel 2023.

Douzième résolution – Approbation des éléments fixes, variables et exceptionnels composant la rémunération totale et les avantages de toute nature versés au cours de l'exercice écoulé ou attribués au titre du même exercice à Monsieur Eric WUILLAI, Président Directeur Général jusqu'au 8 juin 2023

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 jusqu'au 8 juin 2023, présentés dans le paragraphe 3.4.4.1 du rapport sur le gouvernement d'entreprise inclus dans le rapport financier annuel 2023.

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 du Conseil d'administration à compter du 8 juin 2023

L'Assemblée générale, statuant en application de l'article L. 22-10-34 II du Code de commerce, approuve les éléments fixes, variables et exceptionnels composant la rémunération totale et les avantages de toute nature versés au cours de l'exercice écoulé ou attribués au titre du même exercice à Monsieur Eric WUILLAI, Président du Conseil d'administration à compter du 8 juin 2023, présentés dans le paragraphe 3.4.4.2 du rapport sur le gouvernement d'entreprise inclus dans le rapport financier annuel 2023.

Quatorzième résolution – Approbation des éléments fixes, variables et exceptionnels composant la rémunération totale et les avantages de toute nature versés au cours de l'exercice écoulé ou attribués au titre du même exercice à Madame Géraldine NEYRET GLEIZES, Directeur Général à compter du 8 juin 2023

L'Assemblée générale, statuant en application de l'article L. 22-10-34 II du Code de commerce, approuve les éléments fixes, variables et exceptionnels composant la rémunération totale et les avantages de toute nature versés au cours de l'exercice écoulé ou attribués au titre du même exercice à Madame Géraldine NEYRET GLEIZES, Directeur Général à compter du 8 juin 2023, présentés dans le paragraphe 3.4.4.3 du rapport sur le gouvernement d'entreprise inclus dans le rapport financier annuel 2023.

Quinzième 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 7 juin 2023 dans sa quatorzième 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,
- de manière générale, mettre en œuvre toute pratique de marché qui viendrait à être admise par l'AMF, et plus généralement, réaliser toute autre opération conforme à la réglementation en vigueur.

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

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

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

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

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

À caractère extraordinaire :

Seizième résolution - Délégation de compétence à donner au Conseil d'administration pour augmenter le capital par incorporation de réserves, bénéfiques et/ou primes

L'Assemblée générale, statuant aux conditions de quorum et de majorité requises pour les Assemblées générales ordinaires, connaissance prise du rapport du Conseil d'administration, et conformément aux dispositions des articles L. 225-129-2, L. 225-130 et L. 22-10-50 du Code de commerce :

- 1) Délègue au Conseil d'administration, sa compétence à l'effet de décider d'augmenter le capital social, en une ou plusieurs fois, aux époques et selon les modalités qu'il déterminera, par incorporation au capital de réserves, bénéfiques, primes ou autres sommes dont la capitalisation serait admise, par l'émission et l'attribution gratuite d'actions ou par l'élévation du nominal des actions ordinaires existantes, ou par la combinaison de ces deux modalités.
- 2) Décide qu'en cas d'usage par le Conseil d'administration de la présente délégation, conformément aux dispositions des articles L. 225-130 et L. 22-10-50 du Code de commerce, en cas d'augmentation de capital sous forme d'attribution gratuite d'actions, les droits formant rompus ne seront pas négociables, ni cessibles et que les titres de capital correspondants seront vendus ; les sommes provenant de la vente seront allouées aux titulaires des droits dans le délai prévu par la réglementation.
- 3) Fixe à vingt-six mois la durée de validité de la présente délégation, décomptée à compter du jour de la présente Assemblée.
- 4) Décide que le montant d'augmentation de capital au titre de la présente résolution ne devra pas excéder le montant nominal de 10 000 000 euros, compte non tenu du montant nominal de l'augmentation de capital nécessaire pour préserver, conformément à la loi et, le cas échéant, aux stipulations contractuelles prévoyant d'autres modalités de préservation, les droits des titulaires de droits ou valeurs mobilières donnant accès au capital de la société.
- 5) Ce plafond est indépendant de l'ensemble des plafonds prévus par les autres résolutions de la présente Assemblée.
- 6) Confère au Conseil d'administration tous pouvoirs à l'effet de mettre en œuvre la présente résolution, et, généralement, de prendre toutes mesures et effectuer toutes les formalités requises pour la bonne fin de chaque augmentation de capital, en constater la réalisation et procéder à la modification corrélative des statuts.
- 7) Prend acte que la présente délégation prive d'effet, à compter de ce jour, à hauteur, le cas échéant, de la partie non utilisée, toute délégation antérieure ayant le même objet.

Dix-septième résolution - Délégation de compétence à donner au Conseil d'administration pour émettre des actions ordinaires et/ou des valeurs mobilières donnant accès au capital (de la société ou d'une société du groupe) et/ou à des titres de créance, avec maintien du droit préférentiel de souscription

L'Assemblée générale, connaissance prise du rapport du Conseil d'administration et du rapport spécial des commissaires aux comptes et conformément aux dispositions du Code de commerce et, notamment, de ses articles L. 225-129-2, L. 228-92 et L. 225-132 et suivants :

- 1) Délègue au Conseil d'administration sa compétence pour procéder à l'émission, à titre gratuit ou onéreux, en une ou plusieurs fois, dans les proportions et aux époques qu'il appréciera, sur le marché français et/ou international, soit en euros, soit en monnaies étrangères ou en toute autre unité de compte établie par référence à un ensemble de monnaies,
 - d'actions ordinaires,
 - et/ou de valeurs mobilières donnant accès au capital et/ou à des titres de créance.

Conformément à l'article L. 228-93 du Code de commerce, les valeurs mobilières à émettre pourront donner accès à des actions ordinaires à émettre par toute société qui possède directement ou indirectement plus de la moitié de son capital ou dont elle possède directement ou indirectement plus de la moitié du capital.

- 2) Fixe à vingt-six mois la durée de validité de la présente délégation, décomptée à compter du jour de la présente Assemblée.
- 3) Décide de fixer, ainsi qu'il suit, les limites des montants des émissions autorisées en cas d'usage par le Conseil d'administration de la présente délégation de compétence :

Le montant nominal global des actions ordinaires susceptibles d'être émises en vertu de la présente délégation ne pourra être supérieur à 12 500 000 euros.

A ce plafond s'ajoutera, le cas échéant, le montant nominal de l'augmentation de capital nécessaire pour préserver, conformément à la loi et, le cas échéant, aux stipulations contractuelles prévoyant d'autres modalités de préservation, les droits des titulaires de droits ou valeurs mobilières donnant accès au capital de la société.

Ce montant s'impute sur le montant nominal maximum des actions ordinaires prévu à la vingt-deuxième résolution de la présente Assemblée générale.

Le montant nominal des titres de créance sur la société susceptibles d'être émis en vertu de la présente délégation ne pourra être supérieur à 40 000 000 euros.

Ce plafond est indépendant de l'ensemble des plafonds prévus par les autres résolutions de la présente Assemblée.

- 4) En cas d'usage par le Conseil d'administration de la présente délégation de compétence dans le cadre des émissions visées au 1) ci-dessus :
 - a. décide que la ou les émissions d'actions ordinaires ou de valeurs mobilières donnant accès au capital seront réservées par préférence aux actionnaires qui pourront souscrire à titre irréductible,
 - b. décide que si les souscriptions à titre irréductible, et le cas échéant à titre réductible, n'ont pas absorbé la totalité d'une émission visée au 1), le Conseil d'administration pourra utiliser les facultés suivantes :
 - limiter le montant de l'émission au montant des souscriptions, dans les limites prévues par la réglementation,
 - répartir librement tout ou partie des titres non souscrits,
 - offrir au public tout ou partie des titres non souscrits,

- 5) Décide que les émissions de bons de souscription d'actions de la société pourront être réalisées par offre de souscription, mais également par attribution gratuite aux propriétaires des actions existantes, étant précisé que le Conseil d'administration aura la faculté de décider que les droits d'attribution formant rompus ne seront pas négociables et que les titres correspondants seront vendus.
- 6) Décide que le Conseil d'administration disposera, dans les limites fixées ci-dessus, des pouvoirs nécessaires notamment pour fixer les conditions de la ou des émissions et déterminer le prix d'émission, le cas échéant, constater la réalisation des augmentations de capital qui en résultent, procéder à la modification corrélative des statuts, imputer, à sa seule initiative, les frais des augmentations de capital sur le montant des primes qui y sont afférentes et prélever sur ce montant les sommes nécessaires pour porter la réserve légale au dixième du nouveau capital après chaque augmentation et, plus généralement, faire le nécessaire en pareille matière.
- 7) Prend acte que cette délégation prive d'effet, à compter de ce jour, à hauteur, le cas échéant, de la partie non utilisée, toute délégation antérieure ayant le même objet.

Dix-huitième résolution - Délégation de compétence à donner au Conseil d'administration pour émettre des actions ordinaires et/ou des valeurs mobilières donnant accès au capital (de la société ou d'une société du groupe) et/ou à des titres de créance, avec suppression du droit préférentiel de souscription par offre au public (à l'exclusion des offres visées au 1 de l'article L. 411-2 du Code monétaire et financier) et/ou en rémunération de titres dans le cadre d'une offre publique d'échange

L'Assemblée générale, connaissance prise du rapport du Conseil d'administration et du rapport spécial des commissaires aux comptes et conformément aux dispositions du Code de Commerce et notamment ses articles L. 225-129-2, L. 225-136, L. 22-10-51, L. 22-10-52, L. 22-10-54 et L. 228-92 :

- 1) Délègue au Conseil d'administration sa compétence à l'effet de procéder à l'émission, en une ou plusieurs fois, dans les proportions et aux époques qu'il appréciera, sur le marché français et/ou international, par une offre au public à l'exclusion des offres visées au 1 de l'article L. 411-2 du Code monétaire et financier, soit en euros, soit en monnaies étrangères ou en toute autre unité de compte établie par référence à un ensemble de monnaies :
 - d'actions ordinaires,
 - et/ou de valeurs mobilières donnant accès au capital et/ou à des titres de créance.

Ces titres pourront être émis à l'effet de rémunérer des titres qui seraient apportés à la société dans le cadre d'une offre publique d'échange sur titres répondant aux conditions fixées par l'article L. 22-10-54 du Code de commerce.

Conformément à l'article L. 228-93 du Code de commerce, les valeurs mobilières à émettre pourront donner accès à des actions ordinaires à émettre par toute société qui possède directement ou indirectement plus de la moitié de son capital ou dont elle possède directement ou indirectement plus de la moitié du capital.

- 2) Fixe à vingt-six mois la durée de validité de la présente délégation, décomptée à compter du jour de la présente Assemblée.
- 3) Le montant nominal global des actions ordinaires susceptibles d'être émises en vertu de la présente délégation ne pourra être supérieur à 12 500 000 euros.

A ce plafond s'ajoutera, le cas échéant, le montant nominal de l'augmentation de capital nécessaire pour préserver, conformément à la loi et, le cas échéant, aux stipulations contractuelles prévoyant d'autres modalités de préservation, les droits des titulaires de droits ou valeurs mobilières donnant accès au capital de la société.

Ce montant s'impute sur le montant nominal maximum des actions ordinaires prévu à la vingt-deuxième résolution de la présente Assemblée générale.

Le montant nominal des titres de créance sur la société susceptibles d'être émis en vertu de la présente délégation ne pourra être supérieur à 40 000 000 euros.

Ce plafond est indépendant de l'ensemble des plafonds prévus par les autres résolutions de la présente Assemblée.

- 4) Décide de supprimer le droit préférentiel de souscription des actionnaires aux actions ordinaires et aux valeurs mobilières donnant accès au capital et/ou à des titres de créance faisant l'objet de la présente résolution, en laissant toutefois au Conseil d'administration la faculté de conférer aux actionnaires un droit de priorité, conformément à la loi.
- 5) Décide que la somme revenant, ou devant revenir, à la société pour chacune des actions ordinaires émises dans le cadre de la présente délégation de compétence, après prise en compte, en cas d'émission de bons autonomes de souscription d'actions, du prix d'émission desdits bons, sera déterminée conformément aux dispositions légales et réglementaires applicables au moment de la mise en œuvre la délégation, après correction, s'il y a lieu, de ce montant pour tenir compte de la différence de date de jouissance.
- 6) Décide, en cas d'émission de titres appelés à rémunérer des titres apportés dans le cadre d'une offre publique d'échange, que le Conseil d'administration disposera, dans les conditions fixées à l'article L. 22-10-54 du Code de commerce et dans les limites fixées ci-dessus, des pouvoirs nécessaires pour arrêter la liste des titres apportés à l'échange, fixer les conditions d'émission, la parité d'échange ainsi que, le cas échéant, le montant de la soulte en espèces à verser, et déterminer les modalités d'émission.
- 7) Décide que si les souscriptions n'ont pas absorbé la totalité d'une émission visée au 1/, le Conseil d'administration pourra utiliser les facultés suivantes :
 - limiter le montant de l'émission au montant des souscriptions, le cas échéant dans les limites prévues par la réglementation,
 - répartir librement tout ou partie des titres non souscrits.
- 8) Décide que le Conseil d'administration disposera, dans les limites fixées ci-dessus, des pouvoirs nécessaires notamment pour fixer les conditions de la ou des émissions, le cas échéant, constater la réalisation des augmentations de capital qui en résultent, procéder à la modification corrélative des statuts, imputer, à sa seule initiative, les frais des augmentations de capital sur le montant des primes qui y sont afférentes et prélever sur ce montant les sommes nécessaires pour porter la réserve légale au dixième du nouveau capital après chaque augmentation et, plus généralement, faire le nécessaire en pareille matière.
- 9) Prend acte que cette délégation prive d'effet, à compter de ce jour, à hauteur, le cas échéant, de la partie non utilisée, toute délégation antérieure ayant le même objet.

Dix-neuvième résolution - Délégation de compétence à donner au Conseil d'administration pour émettre des actions ordinaires et/ou des valeurs mobilières donnant accès au capital (de la société ou d'une société du groupe) et/ou à des titres de créance, avec suppression du droit préférentiel de souscription par une offre visée au 1 de l'article L. 411-2 du Code monétaire et financier

L'Assemblée générale, connaissance prise du rapport du Conseil d'administration et du rapport spécial des commissaires aux comptes et conformément aux dispositions du Code de Commerce et notamment ses articles L. 225-129-2, L. 225-136, L. 22-10-52, et L. 228-92 :

- 1) Délègue au Conseil d'administration sa compétence à l'effet de procéder à l'émission, en une ou plusieurs fois, dans les proportions et aux époques qu'il appréciera, sur le marché français et/ou international, par une offre visée au 1 de l'article L. 411-2 du Code monétaire et financier, soit en euros, soit en monnaies étrangères ou en toute autre unité de compte établie par

référence à un ensemble de monnaies :

- d'actions ordinaires,
- et/ou de valeurs mobilières donnant accès au capital et/ou à des titres de créance.

Conformément à l'article L. 228-93 du Code de commerce, les valeurs mobilières à émettre pourront donner accès à des actions ordinaires à émettre par toute société qui possède directement ou indirectement plus de la moitié de son capital ou dont elle possède directement ou indirectement plus de la moitié du capital.

- 2) Fixe à vingt-six mois la durée de validité de la présente délégation, décomptée à compter du jour de la présente Assemblée.
- 3) Le montant nominal global des actions ordinaires susceptibles d'être émises en vertu de la présente délégation ne pourra être supérieur à 12 500 000 euros, étant précisé qu'il sera en outre limité à 20% du capital par an.

A ce plafond s'ajoutera, le cas échéant, le montant nominal de l'augmentation de capital nécessaire pour préserver, conformément à la loi et, le cas échéant, aux stipulations contractuelles prévoyant d'autres modalités de préservation, les droits des titulaires de droits ou valeurs mobilières donnant accès au capital de la société.

Ce montant s'impute sur le montant nominal maximum des actions ordinaires prévu à la vingt-deuxième résolution de la présente Assemblée générale.

Le montant nominal des titres de créance sur la société susceptible d'être émis en vertu de la présente délégation ne pourra être supérieur à 40 000 000 euros.

Ce plafond est indépendant de l'ensemble des plafonds prévus par les autres résolutions de la présente Assemblée.

- 4) Décide de supprimer le droit préférentiel de souscription des actionnaires aux actions ordinaires et aux valeurs mobilières donnant accès au capital et/ou à des titres de créance faisant l'objet de la présente résolution.
- 5) Décide que la somme revenant, ou devant revenir, à la société pour chacune des actions ordinaires émises dans le cadre de la présente délégation de compétence, après prise en compte, en cas d'émission de bons autonomes de souscription d'actions, du prix d'émission desdits bons, sera déterminée conformément aux dispositions légales et réglementaires applicables au moment de la mise en œuvre la délégation, après correction, s'il y a lieu, de ce montant pour tenir compte de la différence de date de jouissance.
- 6) Décide que si les souscriptions n'ont pas absorbé la totalité d'une émission visée au 1/, le Conseil d'administration pourra utiliser les facultés suivantes :
 - limiter le montant de l'émission au montant des souscriptions, le cas échéant dans les limites prévues par la réglementation,
 - répartir librement tout ou partie des titres non souscrits.
- 7) Décide que le Conseil d'administration disposera, dans les limites fixées ci-dessus, des pouvoirs nécessaires notamment pour fixer les conditions de la ou des émissions, le cas échéant, constater la réalisation des augmentations de capital qui en résultent, procéder à la modification corrélative des statuts, imputer, à sa seule initiative, les frais des augmentations de capital sur le montant des primes qui y sont afférentes et prélever sur ce montant les sommes nécessaires pour porter la réserve légale au dixième du nouveau capital après chaque augmentation, et plus généralement faire le nécessaire en pareille matière.
- 7) Prend acte que cette délégation prive d'effet, à compter de ce jour, à hauteur, le cas échéant, de la partie non utilisée, toute délégation antérieure ayant le même objet.

Vingtième résolution – Autorisation d’augmenter le montant des émissions décidées en application des dix-septième à dix-neuvième résolutions de la présente Assemblée générale

L’Assemblée générale, après avoir pris connaissance du rapport du Conseil d’administration et du rapport spécial des commissaires aux comptes décide que, pour chacune des émissions d’actions ordinaires ou de valeurs mobilières décidées en application des dix-septième à dix-neuvième résolutions de la présente Assemblée générale, le nombre de titres à émettre pourra être augmenté dans les conditions prévues par les articles L. 225-135-1 et R. 225-118 du Code de commerce et dans la limite des plafonds fixés par l’Assemblée.

Vingt-et-unième résolution - Délégation de compétence à donner au Conseil d’administration pour augmenter le capital par émission d’actions ordinaires et/ou de valeurs mobilières donnant accès au capital avec suppression du droit préférentiel de souscription au profit des adhérents d’un plan d’épargne d’entreprise en application des articles L. 3332-18 et suivants du Code du travail

L’Assemblée générale, après avoir pris connaissance du rapport du Conseil d’administration et du rapport spécial des commissaires aux comptes, statuant en application des articles L. 225-129-6, L. 225-138-1 et L. 228-92 du Code de commerce et L. 3332-18 et suivants du Code du travail :

- 1) Délègue sa compétence au Conseil d’administration à l’effet, s’il le juge opportun, sur ses seules décisions, d’augmenter le capital social en une ou plusieurs fois par l’émission d’actions ordinaires ou de valeurs mobilières donnant accès au capital de la société au profit des adhérents à un ou plusieurs plans d’épargne entreprise ou de groupe établis par la société et/ou les entreprises françaises ou étrangères qui lui sont liées dans les conditions de l’article L. 225-180 du Code de commerce et de l’article L. 3344-1 du Code du travail.
- 2) Supprime en faveur de ces personnes le droit préférentiel de souscription aux actions et aux valeurs mobilières qui pourront être émises en vertu de la présente délégation.
- 3) Fixe à vingt-six mois à compter de la présente Assemblée la durée de validité de cette délégation.
- 4) Limite le montant nominal maximum de la ou des augmentations pouvant être réalisées par utilisation de la présente délégation à 3% du montant du capital social atteint lors de la décision du Conseil d’administration de réalisation de cette augmentation, ce montant s’imputant sur le montant nominal global des actions ordinaires prévu à la vingt-deuxième résolution de la présente Assemblée générale. A ce montant s’ajoutera, le cas échéant, le montant nominal de l’augmentation de capital nécessaire pour préserver, conformément à la loi et, le cas échéant, aux stipulations contractuelles prévoyant d’autres modalités de préservation, les droits des titulaires de droits ou valeurs mobilières donnant accès au capital de la société.
- 5) Décide que le prix des actions à émettre, en application du 1/ de la présente délégation, ne pourra être ni inférieur de plus de 30 %, ou de 40 % lorsque la durée d’indisponibilité prévue par le plan en application des articles L. 3332-25 et L. 3332-26 du Code du travail est supérieure ou égale à dix ans, à la moyenne des cours cotés de l’action lors des 20 séances de bourse sur le marché réglementé d’Euronext Paris précédant la décision fixant la date d’ouverture de la souscription, ni supérieur à cette moyenne.
- 6) Décide, en application des dispositions de l’article L. 3332-21 du Code du travail, que le Conseil d’administration pourra prévoir l’attribution aux bénéficiaires définis au premier paragraphe ci-dessus, à titre gratuit, d’actions à émettre ou déjà émises ou d’autres titres donnant accès au capital de la société à émettre ou déjà émis, au titre (i) de l’abondement qui pourra être versé en application des règlements de plans d’épargne entreprise ou de groupe, et/ou (ii), le cas échéant, de la décote et pourra décider en cas d’émission d’actions nouvelles au titre de la décote et/ou de l’abondement, d’incorporer au capital les réserves, bénéfiques ou primes nécessaires à la libération desdites actions.

7) Prend acte que cette délégation prive d'effet, à compter de ce jour, à hauteur, le cas échéant, de la partie non utilisée, toute délégation antérieure ayant le même objet.

Le Conseil d'administration pourra ou non mettre en œuvre la présente délégation, prendre toutes mesures et procéder à toutes formalités nécessaires.

Vingt-deuxième résolution - Limitation globale des plafonds des délégations prévues aux dix-septième à dix-neuvième et vingt-et-unième résolutions de la présente Assemblée

L'Assemblée générale, connaissance prise du rapport du Conseil d'administration, décide de fixer à 24 000 000 euros, le montant nominal global des actions susceptibles d'être émises, immédiatement ou à terme, en vertu des dix-septième à dix-neuvième et vingt-et-unième résolutions de la présente Assemblée, étant précisé qu'à ce montant s'ajoutera, éventuellement, le montant nominal de l'augmentation de capital nécessaire pour préserver, conformément à la loi et, le cas échéant, aux stipulations contractuelles prévoyant d'autres modalités de préservation, les droits des titulaires de droits ou valeurs mobilières donnant accès au capital de la société.

Vingt-troisième résolution - Autorisation à donner au Conseil d'administration en vue d'octroyer des options de souscription et/ou d'achat d'actions aux membres du personnel salarié (et/ou certains mandataires sociaux)

L'Assemblée générale, connaissance prise du rapport du Conseil d'administration et du rapport spécial des commissaires aux comptes :

- 1) Autorise le Conseil d'administration, dans le cadre des dispositions des articles L. 225-177 à L. 225-185, L. 22-10-56 à L. 22-10-58 du Code de commerce, à consentir en une ou plusieurs fois, au profit des bénéficiaires ci-après indiqués, des options donnant droit à la souscription d'actions nouvelles de la société à émettre à titre d'augmentation de capital ou à l'achat d'actions existantes de la société provenant de rachats effectués dans les conditions prévues par la loi.
- 2) Fixe à trente-huit mois à compter du jour de la présente Assemblée générale la durée de validité de la présente autorisation.
- 3) Décide que les bénéficiaires de ces options ne pourront être que :
 - d'une part, les salariés ou certains d'entre eux, ou certaines catégories du personnel, de la société Cbo Territoria et, le cas échéant, des sociétés ou groupements d'intérêt économique qui lui sont liés dans les conditions de l'article L. 225-180 du Code de commerce ;
 - d'autre part, les mandataires sociaux qui répondent aux conditions fixées par l'article L. 225-185 du Code de commerce.
- 4) Le nombre total des options pouvant être octroyées par le Conseil d'administration au titre de la présente autorisation ne pourra donner droit à souscrire ou à acheter un nombre d'actions supérieur à 3 % du capital social existant au jour de la présente Assemblée.

A ce plafond s'ajoutera, le cas échéant, le montant nominal de l'augmentation de capital nécessaire pour préserver, conformément à la loi et, le cas échéant, aux stipulations contractuelles prévoyant d'autres modalités de préservation, les droits des bénéficiaires d'options en cas d'opération sur le capital de la société.
- 5) Décide que le prix de souscription et/ou d'achat des actions par les bénéficiaires sera fixé le jour où les options seront consenties par le Conseil d'administration et ne pourra être inférieur à 95 % de la moyenne des cours cotés aux vingt dernières séances de Bourse sur Euronext Paris précédant ce jour.
- 6) Décide qu'aucune option ne pourra être consentie pendant les périodes d'interdiction prévues par la réglementation.

- 7) Prend acte de ce que la présente autorisation comporte, au profit des bénéficiaires des options de souscription d'actions, renonciation expresse des actionnaires à leur droit préférentiel de souscription aux actions qui seront émises au fur et à mesure des levées d'options.
- 8) Délègue tous pouvoirs au Conseil d'administration pour fixer les autres conditions et modalités de l'attribution des options et de leur levée et notamment pour :
- fixer les conditions dans lesquelles seront consenties les options et arrêter la liste ou les catégories de bénéficiaires tels que prévus ci-dessus ; fixer, le cas échéant, les conditions d'ancienneté et de performance que devront remplir ces bénéficiaires ; décider des conditions dans lesquelles le prix et le nombre des actions devront être ajustés notamment dans les hypothèses prévues aux articles R. 225-137 à R. 225-142 du Code de commerce ;
 - fixer la ou les périodes d'exercice des options ainsi consenties, étant précisé que la durée des options ne pourra excéder une période de 7 ans, à compter de leur date d'attribution ;
 - prévoir la faculté de suspendre temporairement les levées d'options pendant un délai maximum de trois mois en cas de réalisation d'opérations financières impliquant l'exercice d'un droit attaché aux actions ;
 - le cas échéant, procéder aux acquisitions des actions nécessaires dans le cadre du programme de rachat d'actions et les affecter au plan d'options,
 - accomplir ou faire accomplir tous actes et formalités à l'effet de rendre définitive la ou les augmentations de capital qui pourront, le cas échéant, être réalisées en vertu de l'autorisation faisant l'objet de la présente résolution ; modifier les statuts en conséquence et généralement faire tout ce qui sera nécessaire ;
 - sur sa seule décision et s'il le juge opportun, imputer les frais des augmentations du capital social sur le montant des primes afférentes à ces augmentations et prélever sur ce montant les sommes nécessaires pour porter la réserve légale au dixième du nouveau capital après chaque augmentation.
- 9) Prend acte que la présente autorisation prive d'effet, à compter de ce jour, à hauteur, le cas échéant, de la partie non utilisée toute autorisation antérieure ayant le même objet.

Vingt-quatrième résolution - Autorisation à donner au Conseil d'administration en vue d'attribuer gratuitement des actions aux membres du personnel salarié et/ou certains mandataires sociaux

L'Assemblée générale, connaissance prise du rapport du Conseil d'administration et du rapport spécial des commissaires aux comptes, autorise le Conseil d'administration, à procéder, en une ou plusieurs fois, conformément aux articles L. 225-197-1, L. 225-197-2, L. 22-10-59 et L. 22-10-60 du Code de commerce, à l'attribution d'actions ordinaires de la société, existantes ou à émettre, au profit :

- des membres du personnel salarié de la société ou des sociétés ou groupements d'intérêt économique qui lui sont liés directement ou indirectement au sens de l'article L. 225-197-2 du Code de commerce,
- et/ou des mandataires sociaux qui répondent aux conditions fixées par l'article L. 225-197-1 du Code de commerce.

Le nombre total d'actions attribuées gratuitement au titre de la présente autorisation ne pourra dépasser 3% du capital social au jour de la présente Assemblée, étant précisé qu'il ne pourra dépasser le pourcentage maximum prévu par la réglementation au jour de la décision d'attribution.

A ce plafond s'ajoutera, le cas échéant, le montant nominal de l'augmentation de capital nécessaire pour préserver les droits des bénéficiaires d'attributions gratuites d'actions en cas d'opérations sur le capital de la Société pendant la période d'acquisition.

L'attribution des actions aux bénéficiaires sera définitive au terme d'une période d'acquisition dont la durée sera fixée par le Conseil d'administration, celle-ci ne pouvant être inférieure à un an.

Les bénéficiaires devront, le cas échéant, conserver ces actions pendant une durée, fixée par le Conseil d'administration, au moins égale à celle nécessaire pour que la durée cumulée des périodes d'acquisition et, le cas échéant, de conservation ne puisse être inférieure à deux ans.

Par exception, l'attribution définitive interviendra avant le terme de la période d'acquisition en cas d'invalidité du bénéficiaire correspondant au classement dans la deuxième ou la troisième des catégories prévues à l'article L. 341-4 du Code de la sécurité sociale.

Tous pouvoirs sont conférés au Conseil d'administration à l'effet de :

- fixer les conditions et, le cas échéant, les critères d'attribution définitive des actions ;
- déterminer l'identité des bénéficiaires ainsi que le nombre d'actions attribuées à chacun d'eux ;
- le cas échéant :
 - constater l'existence de réserves suffisantes et procéder lors de chaque attribution au virement à un compte de réserve indisponible des sommes nécessaires à la libération des actions nouvelles à attribuer,
 - décider, le moment venu, la ou les augmentations de capital par incorporation de réserves, primes ou bénéfices corrélative(s) à l'émission des actions nouvelles attribuées gratuitement,
 - procéder aux acquisitions des actions nécessaires dans le cadre du programme de rachat d'actions et les affecter au plan d'attribution,
 - déterminer les incidences sur les droits des bénéficiaires, des opérations modifiant le capital ou susceptibles d'affecter la valeur des actions attribuées et réalisées pendant la période d'acquisition et, en conséquence, modifier ou ajuster, si nécessaire, le nombre des actions attribuées pour préserver les droits des bénéficiaires,
 - décider de fixer ou non une obligation de conservation à l'issue de la période d'acquisition et le cas échéant en déterminer la durée et prendre toutes mesures utiles pour assurer son respect par les bénéficiaires,
 - et, généralement, faire dans le cadre de la législation en vigueur tout ce que la mise en œuvre de la présente autorisation rendra nécessaire.

La présente autorisation emporte de plein droit renonciation des actionnaires à leur droit préférentiel de souscription aux actions nouvelles émises par incorporation de réserves, primes et bénéfices.

Elle est donnée pour une durée de trente-huit mois à compter du jour de la présente Assemblée.

Elle prive d'effet, à compter de ce jour, à hauteur, le cas échéant, de la partie non utilisée, toute autorisation antérieure ayant le même objet.

À caractère ordinaire :

Vingt-cinquième 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

Acteur immobilier de référence à La Réunion depuis près de 20 ans, CBo Territoria est devenue une foncière de développement multi-régionale spécialisée sur les actifs tertiaires (318,9 M€, soit 86% de son patrimoine total en valeur à fin décembre 2023). Le Groupe, présent sur l'ensemble de la chaîne de valeur immobilière (Aménageur, Promoteur et Foncière), poursuit son développement via l'exploitation de ses réserves foncières ou l'acquisition de terrains. CBo Territoria finance son développement grâce notamment à son activité de Promoteur Résidentiel (immeubles collectifs ou parcelles) et accessoirement Tertiaire et via la cession programmée de son patrimoine résidentiel résiduel auprès de la SHLMR.

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

Opérations de l'année 2023

Au cours de l'exercice, CBo Territoria a opéré dans un environnement plus complexe marqué par la hausse des taux d'intérêt et l'inflation, notamment liée à la détérioration du contexte géopolitique (conflits russo-ukrainien et israélo-palestinien). Certaines opérations en Promotion ont été, en conséquence, mécaniquement impactées. Une partie des surcoûts a été absorbée par les aléas prévus au budget des opérations et pour certains programmes les marges ont été revues à la baisse.

En 2023, le territoire de Mayotte a connu des tensions sociales liées à l'immigration clandestine et des difficultés liées aux infrastructures (crise de l'eau) qui n'ont pas eu d'impact sur notre activité, ni sur nos délais de livraison.

En tant que Société Foncière

Le Groupe a livré en octobre 2023 le centre commercial Ylang Ylang de 6 800 m² (dont 5 900 m² de surface locative) à Combani, Mayotte

Le Groupe a également poursuivi les travaux de l'ensemble de bureaux de 1 130 m² destinés au Pôle Emploi (livraison prévue au 3^{ème} trimestre 2024).

CBo Territoria a poursuivi le désengagement de la Foncière résidentielle avec la cession en bloc de trois programmes de 135 logements au total. Au 31 décembre 2023, le patrimoine résidentiel bâti de CBo Territoria est constitué de 79 logements contre 215 fin décembre 2022.

Au 31 décembre 2023, la valeur du Patrimoine économique – foncier et immobilier bâti y compris ceux détenus en partenariat (hors immeubles en cours de développement) – s'élève à 371,8 M€.

Le patrimoine économique tertiaire atteint près de 319 M€ (contre 301 M€ à fin 2022). Il est particulièrement diversifié (27% de bureaux, 10% de locaux d'activités, 18% d'hyper et de super marchés, 17% de galeries commerciales, 15% d'actifs de type Retail Park, 9% d'actifs destinés à des activités de restauration et de loisirs et 4% de commerces de proximité) et présente un taux d'occupation financière très élevé à 98% démontrant la grande qualité des actifs.

En 2023, la Foncière affiche une progression de 8,0% de ses revenus locatifs bruts. La croissance des revenus est tirée par les actifs tertiaires dont les loyers bruts atteignent 22,7 M€, soit +10,9%, liés aux livraisons de 2022 (dont l'entrepôt de Combani), à la livraison en octobre 2023 du centre commercial de Combani, à l'indexation et à un effet non récurrent de loyers variables. En y intégrant la quote-part des loyers bruts des Sociétés Mises en Equivalence, les loyers bruts tertiaires atteignent 26,5 M€, soit + 11,3%.

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 »).

CBo Territoria a connu en 2023 une activité commerciale en demi-teinte selon les produits et les clientèles :

- les ventes en bloc progressent à 16,9 M€ (+5,7% par rapport à 2022) ;
- les ventes au détail auprès des particuliers baissent à 12,6 M€ (-42,9%). La très forte dynamique des ventes en 2022 avant l'application de la dégressivité des taux du Pinel DOM au 1^{er} janvier 2023 et le décalage desancements de programmes ont en effet asséché l'offre disponible ;
- les ventes de terrains à bâtir reculent de -38,8% à 11,6 M€ (67 lots contre 114 lots en 2022). Cette évolution s'explique par un niveau de vente record en 2022 de 18,7 M€ concernant majoritairement des terrains situés dans la zone touristique la plus recherchée, représentant un effet de base défavorable. Par ailleurs, les potentiels acquéreurs ont rencontré de multiples problématiques pour développer leur projet immobilier en 2023 (difficultés de financement liées à la hausse des taux d'intérêt couplées à l'inflation des coûts de construction).

Le chiffre d'affaires Promotion qui bénéficie notamment de l'avancement des VEFA signées en 2022 atteint 58,1 M€ en 2023 contre 57,2 M€ en 2022.

Fin 2023, le stock de réservations de parcelles résidentielles et de logements (au détail et en bloc) s'élève à près de 24,1 M€ pour 117 lots.

En 2023, la promotion Tertiaire, activité opportuniste, est marquée par la livraison des bureaux vendus à l'EPSMR à La Mare (Sainte-Marie) et la vente du dernier lot tertiaire disponible au Portail (Saint-Leu).

En matière de valorisation foncière et d'aménagement

Quatre opérations d'aménagement sont en phase opérationnelle en 2023, à Sainte-Marie, Saint-Paul, Saint-Leu et Saint-Pierre.

En 2023, les travaux d'aménagement réalisés ont permis la mise à disposition de terrains constructibles pour 2 programmes (les Jardins des Gardénias, programme de logements intermédiaires vendu en bloc à la SHLMR et le programmes de parcelles à bâtir résidentielles Le Jardin du Golf à Beauséjour à Sainte-Marie).

Portant sur une superficie totale de 160 hectares, les opérations d'aménagement offrent un potentiel constructif résiduel de 870 lots ou logements et 24 000 m² de locaux tertiaires.

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 2023

Au niveau du compte de résultat

Comptes consolidés audités en M€, normes IFRS	2023	2022	Variation 2023 / 2022	
Chiffre d'affaires	84,9	82,1	2,8	+3,4%
Résultat des activités	25,1	26,4	-1,3	-5,0%
Variation juste valeur des IP	(2,8)	(4,5)	1,7	
Plus-value de cessions	(0,0)	1,0	-1,0	
Autres produits et charges opérationnels	0,1	1,0	-0,9	
Quote-part des résultats des Sociétés Mises en Equivalence (SME)	1,3	1,9	-0,5	
Résultat opérationnel après SME	23,7	25,7	-2,0	-7,7%
Coût de l'endettement financier net	(5,3)	(5,1)	-0,2	
Autres charges et produits financiers	0,3	0,5	-0,2	
Résultat avant impôts	18,7	21,1	-2,4	-11,3%
Impôt sur les résultats	(4,6)	(4,8)	0,2	
Résultat net	14,1	16,3	-2,2	
Résultat net Part du Groupe	14,1	16,0	-1,9	-11,7%

En 2023, le pôle Foncière présente des loyers nets tertiaires en progression de +8,3 % à 24,5 M€ (+8,1% hors SME de 3,5 M€).

Le Résultat Net Récurrent Part du Groupe progresse de +13,8% à 12,5 M€ sur un an, grâce à la progression des loyers nets tertiaires et à la baisse des frais de structure. Le RNR Foncière / action ressort à 0,35 €.

Le pôle Promotion, compte tenu du changement de mix produits / activités en Résidentiel (mix porté par les ventes en bloc et au détail vs forte contribution en 2022 des parcelles à bâtir génératrices de marges élevées), affiche un taux de marge de 15,4% (contre 21,4% en 2022) soit une marge de promotion de 8,9 M€, en recul de -26,9%.

Sous l'effet de la baisse de marge Promotion, le résultat des activités ressort à 25,1 M€ en 2023.

La variation de juste valeur est de -2,8 M€ (-4,5 M€ en 2022), l'effet de la décompression des taux étant partiellement compensé par la livraison du centre commercial Ylang Ylang à Combani et par l'effet d'indexation des loyers.

Le coût de l'endettement net ressort à -5,3 M€ (contre - 5,1 M€ en 2022).

En l'absence de plus-value de cession et autres produits opérationnels par rapport à 2022 (plus-value liée aux cessions de terrains agricoles et produits liés à la cession du contrôle des activités Outdoor, pour un total de +2,0 M€), le résultat net part du Groupe s'établit à 14,1 M€ contre 16,0 M€ (-11,7%), soit 0,39 €/action (contre 0,45 € en 2022).

En termes de bilan et financement

La structure financière est solide et est caractérisée par :

- des capitaux propres part du Groupe de 241,8 M€, contre 237,5 M€ fin 2022 ;
- des actifs immobiliers totaux (Immeubles de Placement + Stocks + Immeubles d'exploitation hors Siège) de 406,7 M€, dont 337,9 M€ d'Immeubles de Placement et 63,1 M€ de stocks immobiliers ;
- un endettement net de 133,0 M€ au 31 décembre 2023, en baisse, représentant 32,7% de la valeur totale des actifs immobiliers, contre 36,8% en 2022. 87% des dettes financières sont à taux fixe contre 85% fin 2022. Leur maturité est de 8 ans et 5 mois et leur coût moyen de 3,5%.

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 241,8 M€ au 31 décembre 2023, en hausse de 1,8 %. L'ANR par action est de 6,75 € contre 6,63 € en 2022.

Développement et perspectives

Le Groupe affiche un bilan solide, avec une trésorerie de 34,7 M€, des actifs financiers de 11,4 M€ (dont 9,1 M€ de dépôts à terme) et un ratio de LTV en forte baisse à 32,7%, et un business model diversifié lui permettant d'afficher une confiance dans les perspectives de son développement.

L'activité de Promotion présente au 31 décembre 2023 un carnet de commandes de 24,1 M€ (totalité en Résidentiel) et un backlog (chiffre d'affaires restant à comptabiliser des ventes d'immeubles bâtis réalisées) de 29 M€ (totalité en Résidentiel). Dans un contexte plus exigeant, le Groupe dispose d'une visibilité solide sur le bâti notamment compte tenu de la proportion de ventes en bloc, et un peu plus réduite sur les terrains à bâtir, qui enregistrent un délai d'écoulement plus lent lié aux difficultés d'accès au crédit par les acquéreurs.

Pour la Foncière, le Groupe a pour objectif une croissance des loyers bruts tertiaires (y compris Q/P SME) d'environ +4%, tenant compte notamment de la montée en puissance et de l'effet année pleine du centre commercial Ylang Ylang livré en octobre 2023 et de la livraison des bureaux de Pôle Emploi prévue au 3ème trimestre 2024. L'activité de Foncière bénéficie d'un pipeline de 76 M€ de projets en développement, dont les bureaux de Pôle Emploi à Mayotte et 24 M€ à lancer dans les 12/18 mois selon le niveau de commercialisation.

RESULTATS FINANCIERS DES CINQ DERNIERS EXERCICES

NATURE DES INDICATIONS	2023	2022	2021	2020	2019
I - CAPITAL EN FIN D'EXERCICE					
Capital, en €	48 242 560	48 242 560	48 242 560	48 229 360	44 668 797
Nombre des actions ordinaires existantes	36 547 394	36 547 394	36 547 394	36 537 394	33 839 998
Nombre des actions à dividende prioritaire (sans droit de vote) existantes	-	-	-	-	-
Nombre maximal d'actions futures à créer					
- Par conversion d'obligations	3 840 370	4 701 856	5 446 272	5 454 845	10 824 053
- Par exercice de droits de souscription	-	-	-	-	-
II. OPERATIONS ET RESULTATS DE L'EXERCICE (en €)					
Chiffre d'affaires hors taxes	47 435 621	47 761 311	52 936 152	64 183 612	78 264 894
Résultat avant impôts, participation des salariés et dotations aux amortissements et provisions	15 938 739	15 664 964	17 505 149	18 919 052	15 394 389
Impôts sur les bénéfices	1 364 772	2 390 574	2 389 726	3 577 492	644 209
Participation des salariés due au titre de l'exercice	-	-	-	-	-
Résultat après impôts, participation des salariés et dotations aux amortissements et provisions	11 093 332	11 381 580	9 361 030	7 249 985	1 863 234
Résultat distribué ⁽¹⁾	8 771 375	8 771 375	8 771 375	8 403 601	2 539 896
III. RESULTATS PAR ACTION (en €)					
Résultat après impôts, participation des salariés mais avant dotations aux amortissements et provisions	0,44	0,43	0,48	0,52	0,45
Résultat après impôts, participation des salariés et dotations aux amortissements et provisions	0,30	0,31	0,26	0,20	0,06
Dividende attribué à chaque action ⁽¹⁾	0,24	0,24	0,24	0,23	0,23
IV. PERSONNEL					
Effectif moyen des salariés employés pendant l'exercice	26	31	31	32	31
Montant des salaires et sommes versés au titre des avantages sociaux de l'exercice (sécurité sociale, oeuvres sociales...), en €	3 606 382	4 022 806	3 589 290	3 543 990	3 510 294

(1) soit 0,24 € / action au titre de l'exercice 2023 suivant proposition du Conseil d'administration du 6 mars 2024.

En cas de variation du nombre d'actions ouvrant droit à dividende par rapport au 36 547 394 actions composant le capital au 31/12/2023, 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 29 avril 2024, 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 - Assemblées Générales – 90 – 110 Esplanade du Général de Gaulle – 92931 Paris La Défense 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 - Assemblées Générales – 90 – 110 Esplanade du Général de Gaulle – 92931 Paris La Défense 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/login> .

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 - Assemblées Générales – 90 – 110 Esplanade du Général de Gaulle – 92931 Paris La Défense 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.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 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 - Assemblées Générales – 90 – 110 Esplanade du Général de Gaulle – 92931 Paris La Défense 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 le 30 avril 2024 à 15 heures, heure de Paris.

Le site VOTACCESS sera ouvert à compter du 15 avril 2024.

La possibilité de voter par Internet avant l'Assemblée Générale prendra fin le 30 avril 2024 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. Questions écrites

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 24 avril 2024.

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 11 avril 2024.

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 déposées :

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 2 mai 2024

Formulaire à retourner à :

UPTEVIA

Assemblées Générales

90 – 110 Esplanade du Général de Gaulle – 92931 Paris La Défense 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 2 mai 2024, les documents et renseignements visés par l'article R.225-83 dudit code.

Fait à, le 2024

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.

