



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 8 juin 2022 à 17 heures 30

au HUB LIZINE

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

**ASSEMBLEE GENERALE MIXTE
DU 8 JUIN 2022**

ORDRE DU JOUR

À caractère ordinaire :

1. Approbation des comptes annuels de l'exercice clos le 31 décembre 2021,
2. Approbation des comptes consolidés de l'exercice clos le 31 décembre 2021,
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 du cabinet EXA, aux fonctions de commissaire aux comptes titulaire,
6. Non-renouvellement et non-remplacement de Monsieur Norbert TRESFELS aux fonctions de commissaire aux comptes suppléant,
7. Renouvellement du cabinet DELOITTE et Associés, aux fonctions de commissaire aux comptes titulaire,
8. Non-renouvellement et non-remplacement du cabinet BEAS aux fonctions de commissaire aux comptes suppléant,
9. Renouvellement de Monsieur Éric WUILLAI en qualité d'administrateur,
10. Nomination de Madame Joséphine LELONG-CHAUSSIER, en remplacement de Madame Sophie MALARME-LECLOUX, en qualité d'administrateur,
11. Renouvellement de Monsieur Guy DUPONT en qualité d'administrateur,
12. Nomination de la société TOLEFI, en remplacement de Madame Guillemette GUILBAUD en qualité d'administrateur,
13. Non-remplacement et non-renouvellement de Monsieur Jean-Marc HEYNDERICKX, en qualité d'administrateur,
14. Approbation de la politique de rémunération du Président Directeur général,
15. Approbation de la politique de rémunération des membres du Conseil d'Administration,
16. Approbation des informations visées au I de l'article L. 22-10-9 du Code de commerce,
17. 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,
18. 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 :

19. Délégation de compétence à donner au Conseil d'Administration pour augmenter le capital par incorporation de réserves, bénéfices et/ou primes, durée de la délégation, montant nominal maximal de l'augmentation de capital, sort des rompus,
20. 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,

21. 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,
22. 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,
23. Autorisation d'augmenter le montant des émissions,
24. 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,
25. Limitation globale des plafonds des délégations prévues aux 20^{ème} à 22^{ème} et 24^{ème} résolutions de la présente Assemblée,
26. Pouvoir pour les formalités.

TEXTE DES PROJETS DE RESOLUTIONS

À caractère ordinaire :

Première résolution - Approbation des comptes annuels de l'exercice clos le 31 décembre 2021

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 2021, approuve, tels qu'ils ont été présentés, les comptes annuels arrêtés à cette date se soldant par un bénéfice de 9 361 031,51 euros.

Deuxième résolution - Approbation des comptes consolidés de l'exercice clos le 31 décembre 2021

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 2021, approuve ces comptes tels qu'ils ont été présentés se soldant par un bénéfice (part du groupe) de 15 723 616,13 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 2021 suivante :

Origine

- Bénéfice de l'exercice	9 361 031,51 €
- Report à nouveau antérieur	27 794 070,01 €

Affectation

- Réserve légale	1 320,14 €
- Autres réserves	864 734,64 €
- Dividendes (0,24 € par action)	8 771 374,56 €
- Report à nouveau	27 517 672,18 €

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 14 juin 2022.

Le paiement des dividendes sera effectué le 16 juin 2022.

En cas de variation du nombre d'actions ouvrant droit à dividende par rapport aux 36 547 394 actions composant le capital social au 14 avril 2022, 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	
2018	7 443 039,56 €* soit 0,22 € par action	-	-
2019	7 783 199,84 €* soit 0,23 € par action	-	-
2020	8 405 900,62 €* Soit 0,23 € par action	-	-

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

Quatrième résolution - Rapport spécial des commissaires aux comptes sur les conventions 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 du cabinet EXA aux fonctions de commissaire aux comptes titulaire

Sur proposition du Conseil d'administration, l'Assemblée Générale renouvelle le cabinet EXA, dont le mandat arrive à échéance à l'issue de la présente Assemblée, aux fonctions de commissaire aux comptes titulaire pour une durée de six exercices soit jusqu'à l'issue de l'Assemblée Générale ordinaire annuelle à tenir dans l'année 2028 et appelée à statuer sur les comptes de l'exercice clos le 31 décembre 2027.

Il a déclaré accepter ses fonctions.

Sixième résolution - Non-renouvellement et non-remplacement de Monsieur Norbert TRESFELS aux fonctions de commissaire aux comptes suppléant

Sur proposition du Conseil d'administration, l'Assemblée Générale décide, après avoir constaté que les fonctions de commissaire aux comptes suppléant de Monsieur Norbert TRESFELS arrivaient à échéance à l'issue de la présente Assemblée, de ne pas procéder à son renouvellement ou à son remplacement, en application de la loi.

Septième résolution - Renouvellement du cabinet DELOITTE et Associés aux fonctions de commissaire aux comptes titulaire

Sur proposition du Conseil d'administration, l'Assemblée Générale renouvelle le cabinet DELOITTE et Associés, dont le mandat arrive à échéance à l'issue de la présente Assemblée, aux fonctions de commissaire aux comptes titulaire pour une durée de six exercices soit jusqu'à l'issue de l'Assemblée Générale ordinaire annuelle à tenir dans l'année 2028 et appelée à statuer sur les comptes de l'exercice clos le 31 décembre 2027.

Il a déclaré accepter ses fonctions.

Huitième résolution - Non-renouvellement et non-remplacement du cabinet BEAS aux fonctions de commissaire aux comptes suppléant

Sur proposition du Conseil d'administration, l'Assemblée Générale décide, après avoir constaté que les fonctions de commissaire aux comptes suppléant du cabinet BEAS arrivaient à échéance à l'issue de la présente Assemblée, de ne pas procéder à son renouvellement ou à son remplacement, en application de la loi.

Neuvième résolution - Renouvellement de Monsieur Éric WUILLAI en qualité d'administrateur

L'Assemblée Générale décide de renouveler Monsieur Éric WUILLAI en qualité d'administrateur, pour une durée de trois années, venant à expiration à l'issue de l'Assemblée tenue dans l'année 2025 appelée à statuer sur les comptes de l'exercice écoulé.

Dixième résolution - Nomination de Madame Joséphine LELONG-CHAUSSEIER en remplacement de Madame Sophie MALARME-LECLOUX, en qualité d'administrateur

L'Assemblée Générale décide de nommer Madame Joséphine LELONG-CHAUSSEIER en remplacement de Madame Sophie MALARME-LECLOUX, en qualité d'administrateur, pour une durée de quatre années, venant à expiration à l'issue de l'Assemblée tenue dans l'année 2026 appelée à statuer sur les comptes de l'exercice écoulé.

Onzième résolution - Renouvellement de Monsieur Guy DUPONT en qualité d'administrateur

L'Assemblée Générale décide de renouveler Monsieur Guy DUPONT, en qualité d'administrateur, pour une durée de trois années, venant à expiration à l'issue de l'Assemblée tenue dans l'année 2025 appelée à statuer sur les comptes de l'exercice écoulé.

Douzième résolution - Nomination de la société TOLEFI en remplacement de Madame Guillemette GUILBAUD, en qualité d'administrateur

L'Assemblée Générale décide de nommer la société TOLEFI en remplacement de Madame Guillemette GUILBAUD, en qualité d'administrateur, pour une durée de quatre années, venant à expiration à l'issue de l'Assemblée tenue dans l'année 2026 appelée à statuer sur les comptes de l'exercice écoulé.

Treizième résolution - Non-remplacement et non-renouvellement de Monsieur Jean-Marc HEYNDERICKX, en qualité d'administrateur

L'Assemblée Générale après avoir constaté que le mandat d'administrateur de Monsieur Jean-Marc HEYNDERICKX, arrivait à échéance à l'issue de la présente Assemblée, décide de ne pas procéder à son renouvellement ou à son remplacement.

Quatorzième résolution – Approbation de la politique de rémunération du Président Directeur général

L'Assemblée Générale, statuant en application de l'article L. 22-10-8 du Code de commerce, approuve la politique de rémunération du Président Directeur général présentée dans le paragraphe 2.3.1.1 du rapport sur le gouvernement d'entreprise inclus dans le rapport financier annuel 2021.

Quinzième 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 2.3.1.3 du rapport sur le gouvernement d'entreprise inclus dans le rapport financier annuel 2021.

Seizième 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 2021.

Dix-septième 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 2021.

Dix-huitième 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 9 juin 2021 dans sa douzième 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.

À caractère extraordinaire :

Dix-neuvième 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) Délégué 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 de 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.

Vingtième 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 susceptibles d'être émises en vertu de la vingt-cinquième résolution.

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.

Vingt-et-unième 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.

Ce montant s'impute sur le montant nominal maximum des actions ordinaires susceptibles d'être émises en vertu de la vingt-cinquième résolution.

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.

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 où le Conseil d'Administration mettra en œuvre la délégation.
- 6) Décide, en cas d'émission de titres appelés à rémunérer des titres apportés dans le cadre d'une offre publique d'échange, que le Conseil d'Administration disposera, dans les conditions fixées à l'article L. 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.

Vingt-deuxième 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 susceptibles d'être émises en vertu de la vingt-cinquième résolution.

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 où le Conseil d'Administration mettra en œuvre la délégation.

6) Décide que si les souscriptions n'ont pas absorbé la totalité d'une émission visée au 1/, le Conseil d'Administration pourra utiliser les facultés suivantes :

- limiter le montant de l'émission au montant des souscriptions, le cas échéant dans les limites prévues par la réglementation,
- répartir librement tout ou partie des titres non souscrits.

- 7) Décide que le Conseil d'Administration disposera, dans les limites fixées ci-dessus, des pouvoirs nécessaires notamment pour fixer les conditions de la ou des émissions, le cas échéant, constater la réalisation des augmentations de capital qui en résultent, procéder à la modification corrélative des statuts, imputer, à sa seule initiative, les frais des augmentations de capital sur le montant des primes qui y sont afférentes et prélever sur ce montant les sommes nécessaires pour porter la réserve légale au dixième du nouveau capital après chaque augmentation, et plus généralement faire le nécessaire en pareille matière.
- 8) Prend acte que cette délégation prive d'effet, à compter de ce jour, à hauteur, le cas échéant, de la partie non utilisée, toute délégation antérieure ayant le même objet.

Vingt-troisième résolution – Autorisation d'augmenter le montant des émissions

L'Assemblée Générale, après avoir pris connaissance du rapport du Conseil d'Administration décide que, pour chacune des émissions d'actions ordinaires ou de valeurs mobilières décidées en application des 20^{ème} à 22^{ème} résolutions, le nombre de titres à émettre pourra être augmenté dans les conditions prévues par les articles L. 225-135-1 et R. 225-118 du Code de commerce et dans la limite des plafonds fixés par l'Assemblée.

Vingt-quatrième 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 susceptibles d'être émises prévu à la vingt-cinquième résolution. 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 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-cinquième résolution - Limitation globale des plafonds des délégations prévues aux 20^{ème} à 22^{ème} et 24^{ème} 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 20^{ème} à 22^{ème} et 24^{ème} 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 cas d'ajustement, les droits des titulaires de droits ou valeurs mobilières donnant accès au capital de la société.

Vingt-sixième résolution – Pouvoirs pour les formalités

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

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 2021 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 385 M€ au 31 décembre 2021, CBo Territoria a pour ambition de devenir majoritairement une Foncière centrée sur l'immobilier tertiaire à La Réunion et à Mayotte. Dans ce cadre, le Groupe a élaboré un plan 2017-2021 ayant pour objectif de détenir un patrimoine de 400 M€ fin 2021 dont les 3/4 en immobilier tertiaire et 10% en quote-part de sociétés mises en équivalence. Le Groupe s'est fixé un objectif de croissance de l'ANR de 10% entre 2017 et 2021. Dans ce cadre, le Groupe s'engage à maîtriser son endettement net à hauteur de 55% maximum de la valeur de ses actifs.

Pour atteindre ces objectifs, CBo Territoria utilise deux leviers : l'arbitrage de son patrimoine avec un objectif sur 2017-2021 de cession de 50 M€ de logements intermédiaires, actifs non stratégiques, et la monétisation de son potentiel en Promotion avec un objectif sur 2017-2020 de 50 M€. Les cessions de logements intermédiaires et la réalisation d'une partie du potentiel en Promotion bénéficient d'un protocole d'accord de 90 M€ signé en 2019 avec Action Logement/SHLMR recherchant à acquérir des logements intermédiaires anciens et neufs à La Réunion.

Deux facteurs ont nécessité de reporter à 2023 l'objectif des 400 M€ d'actifs de rendement qui est atteint à hauteur de 86% fin 2021. Premier facteur, la signature du protocole d'accord avec Action Logement/SHLMR qui permet à CBo Territoria de céder plus rapidement que planifié ses logements intermédiaires avec pour conséquence un recul ponctuel du montant global des actifs de rendement du Groupe. Deuxième facteur, la crise sanitaire qui a ralenti les activités sur les marchés des actifs tertiaires, cible prioritaire des acquisitions du Groupe.

Parallèlement, CBo Territoria a dépassé quatre de ses objectifs sous-jacents. La part des actifs tertiaires représentent fin 2021 87% des actifs de rendement totaux, soit 12 points de plus que l'objectif fixé. Les cessions de logements, accélérées par le protocole avec Action Logement/SHLMR, atteignent 61 M€ fin 2021, soit 22% de plus que l'objectif fixé. De son côté, la monétisation du potentiel en Promotion atteint 53 M€ fin 2021 pour un objectif de 50 M€. Enfin, la croissance de l'ANR atteint 14,1% fin 2020 pour un objectif de 10%.

Opérations de l'année 2021

En tant que Société Foncière

En 2021, à La Réunion, CBo Territoria a finalisé son 3^{ème} centre commercial, le Retail Park dans la commune du Port. Ce nouvel équipement comprend 30 700 m² de commerces dont 15 800 m² d'actifs commerciaux loués à 100% (dont 9 700 m² en partenariat). En avril 2021, le Groupe y a livré les derniers 6 100 m² d'actifs commerciaux totalement commercialisés. Suite à cette dernière opération, le Retail Park du Port a été inauguré pendant l'été 2021.

A Mayotte, département français, CBo Territoria a poursuivi le développement d'un Centre tertiaire à Combani, au carrefour des axes routiers départementaux. Ce projet sur deux tranches comprend à ce jour 9 000 m² d'actifs tertiaires confirmés et livrés d'ici 2024. La première tranche correspond à un actif commercial de 7 900 m², représentant un investissement de 24 M€, dont la livraison est prévue au 2nd semestre 2023. Le supermarché, les 2 moyennes surfaces, et les entrepôts sont commercialisés et les 17 boutiques sont en cours de commercialisation. L'équipement accueillera les enseignes telles que Carrefour et Mr.Bricolage. La seconde tranche sera composée d'un Retail Park et de bureaux sur 2,8 hectares acquis par CBo Territoria. Au 3^{ème} trimestre 2021, CBo Territoria a signé avec un futur locataire institutionnel un projet de création d'un actif de bureaux de 1 130 m² qui sera mis en service 1^{er} semestre 2024. Sur la surface restante, le Groupe anticipe un potentiel de développement de 5 000 m² avec un mix Foncière/Promotion.

Cette nouvelle opération dans un département récent en pleine modernisation permettra de nourrir la croissance des actifs tertiaires conformément à la stratégie du Groupe.

En 2021, dans le cadre du recentrage de sa Foncière sur les actifs tertiaires, CBo Territoria a poursuivi son désengagement des actifs résidentiels avec la cession de 32 logements. Au 31 décembre 2021, le patrimoine résidentiel bâti de CBo Territoria est constitué de 287 logements contre 319 fin décembre 2020, dont 268 seront progressivement cédés à la SHLMR/Action Logement dans le cadre d'un accord cadre.

Au 31 décembre 2021, la valeur du Patrimoine économique – foncier et immobilier bâti y compris ceux détenus en partenariat (hors immeubles en cours de développement) - progresse de 4,0% à 384,5 M€.

Le patrimoine économique tertiaire progresse de 6,8% à 300,8 M€ avec la livraison du dernier actif commercial au Retail Park du Port. Il est particulièrement diversifié (bureaux 31%, retail 19%, grandes surfaces alimentaires 18%, galeries 15%, commerces de proximité 7%, locaux d'activités 10%) et présente un taux de vacance financière très bas à 3% (-1 point) démontrant la grande qualité des actifs.

En 2021, les revenus locatifs bruts enregistrés par CBo Territoria affichent une progression de 4,1% à 21,7 M€. Cette performance est tirée par les actifs tertiaires dont les loyers bruts atteignent 18,5 M€, soit +6,3%, grâce aux bons résultats des centres commerciaux et à la contribution des bureaux acquis en Ile-de-France fin 2020. En y intégrant la quote-part des loyers bruts des Sociétés Mises en Equivalence, les loyers bruts tertiaires atteignent 21,6 M€, soit + 8,2%.

En Promotion

L'activité en promotion est développée sur les lignes de produits suivantes : Habitat privé, Habitat social, immobilier tertiaire, parcelles à bâtir Habitat et terrains à bâtir pour activités économiques et divers.

Après deux années de pic d'activité portées par le tertiaire (vente du Leroy Merlin au Port) et par la commercialisation de terrains Habitat fortement recherchés, le chiffre d'affaires de la Promotion retourne en 2021, à un niveau courant, soit 59,4 M€ (-24,6% par rapport à 2020).

Les perspectives en 2022 en Promotion sont soutenues par un carnet de commande de 34,4 M€. Le backlog, qui représente le chiffre d'affaires restant à comptabiliser sur les ventes réalisées, atteint 38,3 M€.

En matière de valorisation foncière et d'aménagement

Quatre opérations d'aménagement sont en phase opérationnelle en 2021, à Sainte-Marie, Saint-Paul, Saint-Leu et Saint-Pierre.

En 2021, les travaux d'aménagement réalisés ont permis la mise à disposition de terrains constructibles pour 11 programmes dont 7 nouveaux lotissements.

Portant sur une superficie totale de 160 hectares, les opérations d'aménagement offrent un potentiel constructif résiduel total de 1 400 logements et de plus de 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 2021

Au niveau du compte de résultat

Comptes consolidés audités en M€, normes IFRS	2021	2020	Variation 2021 / 2020	
Chiffre d'affaires	85,7	103,6	-17,9	-17,3%
Résultat des activités	21,8	21,6	0,1	+0,7%
Variation juste valeur	1,5	(0,6)	2,1	NA
Plus-value de cessions	1,2	1,5	-0,3	-19,9%
Autres charges opérationnelles	0,0	(0,1)	0,1	-101,8%
Quote-part des résultats des Sociétés Mises en Equivalence (SME)	1,8	2,4	-0,6	-25,6%
Résultat opérationnel après SME	26,2	24,7	1,4	+5,8%
Coût de l'endettement financier net	(5,5)	(5,6)	0,1	-1,3%
Résultat avant impôts	20,7	19,2	1,5	+7,8%
Impôt sur les résultats	(5,0)	(5,0)	0,0	-0,3%
Résultat net	15,6	14,1	1,5	+10,7%
Résultat net Part du Groupe	15,7	14,2	1,5	+10,4%

En 2021, porté par l'accroissement du patrimoine tertiaire (Les Reflets en IDF, Retail Park du Port), le pôle Foncière présente des loyers nets y compris SME de 21,9 M€, soit une progression de 7,0%. Combiné à la réduction des frais de structure, le Résultat Net Récurrent de la Foncière progresse de 28,3% à 8,8 M€. Le RNR Foncière / action dilué ressort à 0,22€, soit +25,5%.

Revenu à un niveau courant d'activité, le pôle Promotion affiche une baisse de la marge à 11,2 M€ soit -18,0% (contre une baisse de 24,6% du CA), pondérée par un taux de marge de 18,9% porté par le mix produit.

Le résultat des activités 2021 ressort à 21,8 M€, soit une hausse de 0,7% par rapport à 2020. Il tient compte de la rentabilité des pôles Foncière et Promotion et de la marge d'exploitation de 0,1 M€ des activités connexes (coworking et loisirs), ainsi que de la baisse des frais de structure pour 0,5 M€.

Fort d'une hausse de juste valeur de 1,5 M€ liée aux derniers actifs tertiaires mis en service ainsi qu'à la revalorisation des terrains agricoles, et d'une bonne performance commerciale des cessions d'actifs résidentiels, le Résultat net Part du Groupe de CBo Territoria augmente de 10,4% à 15,7 M€. Le Résultat Net PdG/action dilué ressort à 0,39 €, soit une hausse de 8,8%.

En termes de bilan et financement

La structure financière est solide et est caractérisée par :

- des capitaux propres part du Groupe de 225,2 M€, contre 216,6 M€ au 31 décembre 2020 ;
- des actifs immobiliers totaux (Immeubles de Placement + Stocks + Immeubles d'exploitation hors Siège) de 427,8 M€, dont 349,0 M€ d'Immeubles de Placement et 69,1 M€ de stocks immobiliers ;
- un endettement net de 187,2 M€ au 31 décembre 2021, en baisse, représentant 43,8% de la valeur totale des actifs immobiliers, contre 44,3% en 2020. 79% des dettes financières sont à taux fixe contre 77% fin 2020. Leur maturité est de 8 ans et 1 mois et leur coût moyen reste stable à 2,8% ;
- une trésorerie active de 27,6 M€, contre 44,6 M€ en 2020.

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 225,2 M€ au 31 décembre 2021, en hausse de 3,9 %. L'ANR par action dilué est de 6,08 € contre 5,87 € en 2020.

Développement et perspectives

Le Groupe affiche un bilan solide, avec un haut niveau de trésorerie (27,6 M€) et un ratio de LTV (dette nette) de 43,8%, 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 25 M€ de projets sur des fonciers détenus en plus de ceux en cours sur Combanî. Concernant la Promotion, le Groupe est revenu à un niveau courant d'activité après le pic des années 2019 et 2020. Cette activité présente un carnet de commande de 34 M€ et un backlog de 38 M€ au 31 décembre 2021.

RESULTATS FINANCIERS DES CINQ DERNIERS EXERCICES

NATURE DES INDICATIONS	2021	2020	2019	2018	2017
I - CAPITAL EN FIN D'EXERCICE					
Capital, en €	48 242 560	48 229 360	44 668 797	44 658 237	44 564 329
Nombre des actions ordinaires existantes	36 547 394	36 537 394	33 839 998	33 831 998	33 760 855
Nombre des actions à dividende prioritaire (sans droit de vote) existantes	-	-	-	-	-
Nombre maximal d'actions futures à créer					
- Par conversion d'obligations	5 446 272	5 454 845	10 824 053	11 035 319	7 231 311
- Par exercice de droits de souscription	-	-	-	-	-
II. OPERATIONS ET RESULTATS DE L'EXERCICE (en €)					
Chiffre d'affaires hors taxes	52 936 152	64 183 612	78 264 894	55 633 463	38 434 802
Résultat avant impôts, participation des salariés et dotations aux amortissements et provisions	17 505 149	18 919 052	15 394 389	15 503 224	18 619 688
Impôts sur les bénéfices	2 389 726	3 577 492	644 209	-876 989	1 141 340
Participation des salariés due au titre de l'exercice	-	-	-	-	-
Résultat après impôts, participation des salariés et dotations aux amortissements et provisions	9 361 030	7 249 985	1 863 234	7 927 933	10 901 015
Résultat distribué ⁽¹⁾	8 771 375	8 403 601	2 539 896	7 346 807	7 001 955
III. RESULTATS PAR ACTION (en €)					
Résultat après impôts, participation des salariés mais avant dotations aux amortissements et provisions	0,48	0,52	0,45	0,46	0,55
Résultat après impôts, participation des salariés et dotations aux amortissements et provisions	0,26	0,20	0,06	0,23	0,32
Dividende attribué à chaque action ⁽¹⁾	0,24	0,23	0,23	0,22	0,21
IV. PERSONNEL					
Effectif moyen des salariés employés pendant l'exercice	31	32	31	33	37
Montant des salaires et sommes versés au titre des avantages sociaux de l'exercice (sécurité sociale, oeuvres sociales...), en €	3 589 290	3 543 990	3 510 294	3 675 105	3 652 273

(1) soit 0,24 € / action au titre de l'exercice 2021 suivant proposition du Conseil d'administration du 11 mars 2022.

En cas de variation du nombre d'actions ouvrant droit à dividende par rapport au 36 547 394 actions composant le capital au 31/12/2021, 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 6 juin 2022, 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 BNP PARIBAS Securities Services - 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.bnpparibas.com>.

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 : BNP PARIBAS Securities Services - 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.bnpparibas.com>.

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 : BNP PARIBAS Securities Services - 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 BNP Paribas Securities Services, 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.bp2s.france.cts.mandats@bnpparibas.com.
 - Cet email devra obligatoirement contenir les informations suivantes : nom de l'émetteur concerné, date de l'Assemblée Générale, nom, prénom, adresse, références bancaires du mandant ainsi que les nom, prénom et si possible 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, BNP PARIBAS Securities Services - 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 18 mai 2022.

La possibilité de voter par Internet avant l'Assemblée Générale prendra fin la veille de la réunion, soit le 7 juin 2022 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 2 juin 2022.

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 18 mai 2022.

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.**

Pour être pris en compte, les mandats doivent parvenir jusqu'au quatrième jour précédant la date de l'Assemblée Générale.

Le mandataire ne pourra représenter physiquement l'actionnaire à l'Assemblée. Le mandataire devra alors adresser ses instructions pour l'exercice des mandats dont il dispose sous la forme du formulaire de vote par correspondance (cf ci-dessous) à l'adresse électronique suivante : paris.bp2s.france.cts.mandats@bnpparibas.com, au plus tard le quatrième jour précédant la date de l'Assemblée. Le formulaire devra porter les nom, prénom et adresse du mandataire, la mention « En qualité de mandataire de [en précisant l'identité de l'actionnaire qu'il représente] ».

- **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 – Remplissez vos coordonnées

Inscrivez vos **nom**, **prénom** et **adresse** ou vérifiez-les s'ils y figurent. (cf ci-dessus pour le mandataire qui vote par correspondance) - 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 8 juin 2022

Formulaire à retourner à :

BNP Paribas Securities Services

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

Je soussigné(e) :

adresse complète :

.....

Adresse mail :

titulaire de : actions CBo Territoria

souhaite recevoir, à l'adresse indiquée ci-dessus ou par mail, en vue de l'Assemblée du 8 juin 2022, les documents et renseignements visés par l'article R.225-83 dudit code.

Fait à, le 2022

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.

