



## **CBo Territoria**

Société anonyme au capital de 44 580 494,64 €

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 6 juin 2018 à 17 heures**

**à la Cité des Arts**

**23 rue Léopold Rambaud**

**97400 SAINT-DENIS (île de La Réunion)**

**ASSEMBLEE GENERALE MIXTE  
DU 6 JUN 2018**

**ORDRE DU JOUR**

**À caractère ordinaire :**

1. Approbation des comptes annuels de l'exercice clos le 31 décembre 2017,
2. Approbation des comptes consolidés de l'exercice clos le 31 décembre 2017,
3. Affectation du résultat de l'exercice et fixation du dividende,
4. Rapport spécial des commissaires aux comptes sur les conventions et engagements réglementés - Constat de l'absence de convention nouvelle,
5. Ratification de la nomination provisoire de Monsieur Philippe Diricq en qualité d'administrateur,
6. Ratification de la nomination provisoire de Monsieur Harold Cazal en qualité de censeur,
7. Approbation des éléments fixes, variables et exceptionnels composant la rémunération totale et les avantages de toute nature versés ou attribués au titre de l'exercice écoulé à Monsieur Eric Wuillai, Président Directeur Général,
8. Approbation des principes et critères de détermination, de répartition et d'attribution des éléments fixes, variables et exceptionnels composant la rémunération totale et les avantages de toute nature attribuables au Président du Conseil d'Administration et Directeur Général et/ou tout autre dirigeant mandataire social,
9. Autorisation à donner au Conseil d'Administration à l'effet de faire racheter par la société ses propres actions dans le cadre du dispositif de l'article L. 225-209 du Code de commerce, durée de l'autorisation, finalités, modalités, plafond,

**A caractère extraordinaire :**

10. 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,
11. Délégation de compétence à donner au Conseil d'Administration pour émettre des actions ordinaires donnant, le cas échéant, accès à des actions ordinaires ou à l'attribution de titres de créance (de la société ou d'une société du groupe), et/ou des valeurs mobilières donnant accès à des actions ordinaires (de la société ou d'une société du groupe) 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,
12. Délégation de compétence à donner au Conseil d'Administration pour émettre des actions ordinaires donnant, le cas échéant, accès à des actions ordinaires ou à l'attribution de titres de créance (de la société ou d'une société du groupe), et/ou des valeurs mobilières donnant accès à des actions ordinaires (de la société ou d'une société du groupe), avec suppression du droit préférentiel de souscription par offre au public et/ou en rémunération de titres dans le cadre d'une offre publique d'échange, durée de la délégation, montant nominal maximal de l'augmentation de capital, prix d'émission, faculté de limiter au montant des souscriptions ou de répartir les titres non souscrits,

13. Délégation de compétence à donner au Conseil d'Administration pour émettre des actions ordinaires donnant, le cas échéant, accès à des actions ordinaires ou à l'attribution de titres de créance (de la société ou d'une société du groupe), et/ou des valeurs mobilières donnant accès à des actions ordinaires (de la société ou d'une société du groupe), avec suppression du droit préférentiel de souscription par une offre visée au II 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,
14. Autorisation d'augmenter le montant des émissions en cas de demandes excédentaires,
15. 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, 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,
16. Limitation globale des plafonds des délégations prévues aux 11<sup>ème</sup> à 13<sup>ème</sup> et 15<sup>ème</sup> résolutions de la présente Assemblée,
17. 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 liées, renonciation des actionnaires à leur droit préférentiel de souscription, durée de l'autorisation, plafond, prix d'exercice, durée maximale de l'option,
18. 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 liées, 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 et de conservation,
19. Mise en harmonie des articles 20, 23 et 25 des statuts,
20. Réduction de la durée des mandats d'administrateurs de 6 à 4 ans – Modification corrélative de l'article 18 des statuts,
21. Dissociation de la limite d'âge du Directeur Général et des Directeurs Généraux Délégués de celle du Président du Conseil d'administration – Modification corrélative de l'article 23 des statuts,
22. Elévation de la limite d'âge du Président du Conseil d'administration – Modification corrélative de l'article 20 des statuts,
23. 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 2017**

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 2017, approuve, tels qu'ils ont été présentés, les comptes annuels arrêtés à cette date se soldant par un bénéfice de 10 901 016,08 euros.

#### **Seconde résolution - Approbation des comptes consolidés de l'exercice clos le 31 décembre 2017**

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, approuve ces comptes tels qu'ils ont été présentés se soldant par un bénéfice (part du groupe) de 16 747 353 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 2017 suivante :

##### **Origine**

- Bénéfice de l'exercice	10 901 016,08 €
- Report à nouveau antérieur	31 570 213,90 €

##### **Affectation**

- Réserve légale	545 050,80 €
- Autres réserves	110 606,76 €
- Dividendes (0,21 € par action) <i>(base nbre de titres au 31/12/2017)</i>	7 089 779,55 €
- Report à nouveau	34 725 792,87 €

L'Assemblée Générale constate que le dividende global brut revenant à chaque action est fixé à 0,21 euros.

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

Le détachement du coupon interviendra le 8 juin 2018.

Le paiement des dividendes sera effectué le 12 juin 2018.

En cas de variation du nombre d'actions ouvrant droit à dividende par rapport aux 33 760 855 actions composant le capital social au 31 décembre 2017, 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	
2014	4 827 150,75 €* soit 0,15 € par action	-	-
2015	5 518 357,59 €* soit 0,17 € par action	-	-
2016	6 175 800,47 €* soit 0,19 € par action	-	-

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

#### **Quatrième résolution - Rapport spécial des commissaires aux comptes sur les conventions et engagements réglementés - 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 - Ratification de la nomination provisoire de Monsieur Philippe Diricq en qualité d'administrateur**

L'Assemblée Générale ratifie la nomination, faite à titre provisoire par le Conseil d'Administration lors de sa réunion du 15 septembre 2017, aux fonctions d'administrateur de Monsieur Philippe Diricq, en remplacement de Monsieur Harold Cazal, en raison de sa démission.

En conséquence, Monsieur Philippe Diricq exercera ses fonctions pour la durée du mandat de son prédécesseur restant à courir, soit jusqu'à l'issue de l'Assemblée tenue dans l'année 2021 appelée à statuer sur les comptes de l'exercice écoulé.

#### **Sixième résolution - Ratification de la nomination provisoire de Monsieur Harold Cazal en qualité de censeur**

L'Assemblée Générale ratifie la nomination, faite à titre provisoire par le Conseil d'Administration, lors de sa réunion du 15 septembre 2017, aux fonctions de censeur de Monsieur Harold Cazal, conformément à l'article 17 des statuts.

En conséquence, Monsieur Harold Cazal exercera ses fonctions pour une durée de six années, soit jusqu'à l'issue de l'Assemblée tenue dans l'année 2023 appelée à statuer sur les comptes de l'exercice écoulé.

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

L'Assemblée Générale, statuant en application de l'article L.225-100 alinéa II du Code de commerce, approuve les éléments fixes, variables et exceptionnels composant la rémunération totale et les avantages de toute nature versés ou attribués au titre de l'exercice écoulé en raison de son mandat à Eric Wuillai, Président Directeur Général, tels que présentés dans le rapport sur le gouvernement d'entreprise page 17.

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

L'Assemblée Générale, statuant en application de l'article L.225-37-2 du Code de commerce, approuve les principes et les critères de détermination, de répartition et d'attribution des éléments fixes, variables et exceptionnels composant la rémunération totale et les avantages de toute nature attribuables, en raison de son mandat, au Président du Conseil d'administration et Directeur Général et/ou tout autre dirigeant mandataire social, tels que présentés dans le rapport sur le gouvernement d'entreprise page 14.

**Neuvième résolution - Autorisation à donner au Conseil d'Administration à l'effet de faire racheter par la société ses propres actions dans le cadre du dispositif de l'article L. 225-209 du Code de commerce**

L'Assemblée Générale, connaissance prise du rapport du Conseil d'Administration, autorise ce dernier, pour une période de dix-huit mois, conformément aux articles L. 225-209 et suivants du Code de commerce, à procéder à l'achat, en une ou plusieurs fois aux époques qu'il déterminera, d'actions de la société dans la limite de 5 %, du nombre d'actions composant le capital social, le cas échéant ajusté afin de tenir compte des éventuelles opérations d'augmentation ou de réduction de capital pouvant intervenir pendant la durée du programme.

Cette autorisation met fin à l'autorisation donnée au Conseil d'Administration par l'Assemblée Générale du 7 juin 2017 dans sa neuvième résolution à caractère ordinaire.

Les acquisitions pourront être effectuées en vue :

- d'assurer l'animation du marché secondaire ou la liquidité de l'action CBo Territoria par l'intermédiaire d'un prestataire de service d'investissement au travers d'un contrat de liquidité conforme à la charte de déontologie de l'AMAFI admise par la réglementation, étant précisé que dans ce cadre, le nombre d'actions pris en compte pour le calcul de la limite susvisée correspond au nombre d'actions achetées, déduction faite du nombre d'actions revendues,
- de conserver les actions achetées et les remettre ultérieurement à l'échange ou en paiement dans le cadre d'opérations éventuelles de croissance externe,
- d'assurer la couverture de plans d'options d'achat d'actions et/ou de plans d'actions attribuées gratuitement (ou plans assimilés) au bénéfice des salariés et/ou des mandataires sociaux du groupe ainsi que toutes allocations d'actions au titre d'un plan d'épargne d'entreprise ou de groupe (ou plan assimilé), au titre de la participation aux résultats de l'entreprise et/ou toutes autres formes d'allocation d'actions à des salariés et/ou des mandataires sociaux du groupe,
- d'assurer la couverture de valeurs mobilières donnant droit à l'attribution d'actions de la société dans le cadre de la réglementation en vigueur,

- de procéder à l'annulation éventuelle des actions acquises, conformément à l'autorisation conférée par l'Assemblée Générale des actionnaires en date du 7 juin 2017 dans sa dixième résolution à caractère extraordinaire.

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

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 7 936 678,97 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 :**

#### **Dixième 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 et L. 225-130 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 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 de l'article L. 225-130 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 cas d'ajustement, les droits des titulaires de droits ou valeurs mobilières donnant accès au capital de la Société.  
Ce plafond est indépendant de l'ensemble des plafonds prévus par les autres résolutions de la présente Assemblée.
- 5) 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.

- 6) 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.

**Onzième résolution - Délégation de compétence à donner au Conseil d'Administration pour émettre des actions ordinaires donnant, le cas échéant, accès à des actions ordinaires ou à l'attribution de titres de créance (de la société ou d'une société du groupe), et/ou des valeurs mobilières donnant accès à des actions ordinaires (de la société ou une société du groupe), 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, 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 d'actions ordinaires donnant droit à l'attribution d'autres actions ordinaires ou de titres de créance,
  - et/ou de valeurs mobilières donnant accès à des actions ordinaires à émettre.

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.

Ce montant s'impute sur le montant nominal maximum des actions ordinaires susceptibles d'être émises en vertu de la seizième 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 cas d'ajustement, 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) 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, le cas échéant 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 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.
- 6) Prend acte que cette délégation prive d'effet, à hauteur, le cas échéant, de la partie non utilisée, toute délégation antérieure ayant le même objet.

**Douzième résolution - Délégation de compétence à donner au Conseil d'Administration pour émettre des actions ordinaires donnant, le cas échéant, accès à des actions ordinaires ou à l'attribution de titres de créance (de la société ou d'une société du groupe), et/ou des valeurs mobilières donnant accès à des actions ordinaires (de la société ou d'une société du groupe), avec suppression du droit préférentiel de souscription par offre au public 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. 225-148 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, 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 d'actions ordinaires donnant droit à l'attribution d'autres actions ordinaires ou de titres de créance,
  - et/ou de valeurs mobilières donnant accès à des actions ordinaires à émettre.

Ces titres pourront être émis à l'effet de rémunérer des titres qui seraient apportés à la société dans le cadre d'une offre publique d'échange sur titres répondant aux conditions fixées par l'article L. 225-148 du Code de commerce.

Conformément à l'article L. 228-93 du Code de commerce, les valeurs mobilières à émettre pourront donner accès à des actions ordinaires 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 cas d'ajustement, 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 seizième 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) Décide de supprimer le droit préférentiel de souscription des actionnaires aux actions ordinaires et aux valeurs mobilières donnant accès au capital et/ou à des titres de créance faisant l'objet de la présente résolution, en laissant toutefois au Conseil d'Administration la faculté de conférer aux actionnaires un droit de priorité, conformément à la loi.
- 5) Décide que la somme revenant, ou devant revenir, à la société pour chacune des actions ordinaires émises dans le cadre de la présente délégation de compétence, après prise en compte, en cas d'émission de bons autonomes de souscription d'actions, du prix d'émission desdits bons, sera au moins égale au minimum requis par les dispositions légales et réglementaires applicables au moment où le Conseil d'Administration mettra en œuvre la délégation.
- 6) Décide, en cas d'émission de titres appelés à rémunérer des titres apportés dans le cadre d'une offre publique d'échange, que le Conseil d'Administration disposera, dans les conditions fixées à l'article L. 225-148 du Code de commerce et dans les limites fixées ci-dessus, des pouvoirs nécessaires pour arrêter la liste des titres apportés à l'échange, fixer les conditions d'émission, la parité d'échange ainsi que, le cas échéant, le montant de la soulte en espèces à verser, et déterminer les modalités d'émission.
- 7) Décide que si les souscriptions n'ont pas absorbé la totalité d'une émission visée au 1/, le Conseil d'Administration pourra utiliser les facultés suivantes :
  - limiter le montant de l'émission au montant des souscriptions, 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 hauteur, le cas échéant, de la partie non utilisée, toute délégation antérieure ayant le même objet.

**Treizième résolution - Délégation de compétence à donner au Conseil d'Administration pour émettre des actions ordinaires donnant, le cas échéant, accès à des actions ordinaires ou à l'attribution de titres de créance (de la société ou d'une société du groupe), et/ou des valeurs mobilières donnant accès à des actions ordinaires (de la société ou une société du groupe), avec suppression du droit préférentiel de souscription par une offre visée au II 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 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 II 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 d'actions ordinaires donnant droit à l'attribution d'autres actions ordinaires ou de titres de créance,
- et/ou de valeurs mobilières donnant accès à des actions ordinaires à émettre,

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

6) Décide 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 hauteur, le cas échéant, de la partie non utilisée, toute délégation antérieure ayant le même objet.

#### **Quatorzième résolution – Autorisation d'augmenter le montant des émissions en cas de demandes excédentaires**

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 donnant accès au capital décidées en application des onzième à treizième 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, lorsque le Conseil d'Administration constate une demande excédentaire.

#### **Quinzième 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 à des titres de capital à émettre de la Société au profit des adhérents à un ou plusieurs plans d'épargne entreprise ou de groupe établis par la Société et/ou les entreprises françaises ou étrangères qui lui sont liées dans les conditions de l'article L.225-180 du Code de commerce et de l'article L.3344-1 du Code du travail.
- 2) Supprime en faveur de ces personnes le droit préférentiel de souscription aux actions qui pourront être émises en vertu de la présente délégation.
- 3) Fixe à vingt-six mois à compter de la présente Assemblée la durée de validité de cette délégation.
- 4) Limite le montant nominal maximum de la ou des augmentations pouvant être réalisées par utilisation de la présente 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 seizième 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 cas d'ajustement, 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 20 %, ou de 30 % lorsque la durée d'indisponibilité prévue par le plan en application des articles L. 3332-25 et L. 3332-26 du Code du travail est supérieure ou égale à dix ans, à la moyenne des premiers cours cotés de l'action lors des 20 séances de bourse précédant la décision du Conseil d'Administration relative à

l'augmentation de capital et à l'émission d'actions correspondante, ni supérieur à cette moyenne.

- 6) Décide, en application des dispositions de l'article L.3332-21 du Code du travail, que le Conseil d'Administration pourra prévoir l'attribution aux bénéficiaires définis au premier paragraphe ci-dessus, à titre gratuit, d'actions à émettre ou déjà émises ou d'autres titres donnant accès au capital de la Société à émettre ou déjà émis, au titre (i) de l'abondement qui pourra être versé en application des règlements de plans d'épargne d'entreprise ou de groupe, et/ou (ii), le cas échéant, de la décote.
- 7) Prend acte que cette délégation prive d'effet, 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.

### **Seizième résolution - Limitation globale des plafonds des délégations prévues aux 11<sup>ème</sup> à 13<sup>ème</sup> et 15<sup>ème</sup> 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 onzième, douzième, treizième et quizième 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.

### **Dix-septième 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 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.

- 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 précédant ce jour.
- 6) Décide qu'aucune option ne pourra être consentie :
- ni dans le délai de dix séances de bourse précédant et suivant la date à laquelle les comptes consolidés sont rendus publics,
  - ni dans le délai compris entre la date à laquelle les organes sociaux de la société ont connaissance d'une information qui, si elle était rendue publique, pourrait avoir une incidence significative sur le cours des titres de la société, et la date postérieure de dix séances de bourse à celle où cette information est rendue publique,
  - moins de vingt séances de bourse après le détachement des actions d'un coupon donnant droit à un dividende ou à une augmentation de capital.
- 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 10 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.

Prend acte que la présente autorisation prive d'effet, à hauteur, le cas échéant, de la partie non utilisée toute autorisation antérieure ayant le même objet.

## **Dix-huitième 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 et L. 225-197-2 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 qui lui sont liées 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 1 % du capital social au jour de la présente Assemblée.

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 et 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 et conditions de performance 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 hauteur, le cas échéant, de la partie non utilisée, toute autorisation antérieure ayant le même objet.

#### **Dix-neuvième résolution - Mise en harmonie des articles 20, 23 et 25 des statuts**

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

- de mettre en harmonie les statuts avec les dispositions des articles L. 225-47 et L. 225-53 du Code de commerce, telles que modifiées par la loi n°2016-1691 du 9 décembre 2016 ;
- de modifier en conséquence et comme suit les deux premières phrases du premier alinéa de l'article 20 des statuts :

*« Le conseil élit parmi ses membres un président, qui est obligatoirement une personne physique, pour une durée qui ne peut excéder celle de son mandat d'administrateur. Il détermine sa rémunération, dans les conditions prévues par la loi. »*

- de modifier en conséquence et comme suit la dernière phrase du dernier alinéa de l'article 23 des statuts :

*« Le conseil fixe le montant et les modalités de la rémunération du directeur général et du ou des directeurs généraux délégués, dans les conditions prévues par la loi. »*

- de mettre en harmonie les statuts avec les dispositions de l'article R. 225-33 du Code de commerce, telles que modifié par Décret n°2017-340 du 16 mars 2017 ;
- de modifier en conséquence et comme suit la dernière phrase du dernier alinéa de l'article 25 des statuts, le reste de l'article demeurant inchangé :

*« Le conseil d'administration répartit librement entre ses membres la somme globale allouée aux administrateurs sous forme de jetons de présence, le cas échéant, dans les conditions prévues par la loi. »*

#### **Vingtième résolution – Réduction de la durée des mandats d'administrateurs de 6 à 4 ans – Modification corrélative de l'article 18 des statuts**

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

- de réduire la durée des mandats d'administrateurs de 6 à 4 ans, et d'adapter en conséquence la durée dérogatoire prévue pour permettre la mise en œuvre ou le maintien de l'échelonnement des mandats,
- de modifier en conséquence et comme suit le premier alinéa de l'article 18 des statuts, le reste de l'article demeurant inchangé :

*« La durée des fonctions des administrateurs est de 4 années expirant à l'issue de la réunion de l'assemblée générale ordinaire des actionnaires ayant statué sur les comptes de l'exercice écoulé et tenue dans l'année au cours de laquelle expire le mandat. Par exception et afin de permettre exclusivement la mise en œuvre ou le maintien de l'échelonnement des*



*mandats, l'Assemblée Générale ordinaire pourra nommer un ou plusieurs membres du Conseil d'Administration pour une durée de trois années. Tout administrateur sortant est rééligible. »*

**Vingt-et-unième résolution – Dissociation de la limite d'âge du Directeur Général et des Directeurs Généraux Délégués de celle du Président du Conseil d'administration – Modification corrélative de l'article 23 des statuts**

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

- de dissocier la limite d'âge du Directeur Général et des Directeurs généraux délégués de celle du Président du Conseil d'administration,
- de modifier en conséquence et comme suit le quatrième alinéa de l'article 23 des statuts :

*« Lorsque la direction générale n'est pas assumée par le président du conseil d'administration, le conseil d'administration nomme un directeur général, qui ne doit pas avoir atteint l'âge de 70 ans. Lorsqu'il a atteint cet âge, il est réputé démissionnaire d'office. »*

- de modifier en conséquence et comme suit la deuxième phrase du septième alinéa de l'article 23 des statuts, le reste de l'article demeurant inchangé :

*« (...) La limite d'âge fixée pour les fonctions de directeur général s'applique aussi aux directeurs généraux délégués. (...) »*

**Vingt-deuxième résolution - Elévation de la limite d'âge du Président du Conseil d'administration – Modification corrélative de l'article 20 des statuts**

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

- d'élever la limite d'âge du Président du Conseil d'administration, en la portant de 70 à 75 ans,
- de modifier en conséquence et comme suit les deux dernières phrases du premier alinéa de l'article 20 des statuts, le reste de l'article demeurant inchangé :

*« (...) Le président du conseil ne doit pas avoir atteint l'âge de 75 ans. Lorsqu'il a atteint cet âge, il est réputé démissionnaire d'office. »*

**Vingt-troisième résolution - Pouvoirs pour les formalités**

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

## EXPOSE SOMMAIRE

### Profil

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

Propriétaire au 31 décembre 2017 d'un patrimoine foncier de 3 000 hectares, le Groupe intervient dès l'amont de la chaîne de création de valeur des marchés immobiliers en aménageant des quartiers d'ensemble, à vocation résidentielle ou d'activités économiques.

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

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

### Opérations de l'année 2017

#### En matière de valorisation foncière et d'aménagement

Cinq opérations d'aménagement sont en phase opérationnelle en 2017, à Sainte-Marie, Saint-Paul, Saint-Leu et Saint-Pierre. CBo Territoria a également acquis fin 2015 un terrain au Port de 4,8 hectares, dans le but d'y développer de l'immobilier d'entreprise.

Portant sur une superficie totale de plus de 180 hectares, ces opérations à développer sur des durées de 10 à 15 ans, offrent un potentiel constructif résiduel total de plus de 2 000 logements et 55 000 m<sup>2</sup> de locaux professionnels.

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

#### En tant que Société Foncière

En 2017, l'activité de Foncière, axe de développement stratégique, poursuit son développement.

Les revenus locatifs bruts s'établissent à 18,8 M€ en 2017, soit une baisse de 2% par rapport à l'exercice 2016 liée à la cession de la SCI Triolet qui porte 7 200 m<sup>2</sup> de murs professionnels. Hors impact de cette cession, les revenus locatifs bruts progressent de 7%.

Le Groupe a bénéficié de la hausse des loyers du centre commercial E. Leclerc, indexés sur le chiffre d'affaires, des loyers en année pleine des logements PILA livrés fin 2015 et courant 2016 et des mises en service de locaux professionnels en 2017.

Sur le secteur de l'immobilier d'entreprise, 3 600 m<sup>2</sup> de locaux acquis hors foncier historique (locaux commerciaux Tati à Mayotte et Bureaux Pôle Emploi à Saint-Joseph ) et de 4 500 m<sup>2</sup> de commerces et locaux d'activités développés sur foncier historique (La Poste au Portail et le Supermarché de Beauséjour) ont été mis en service en 2017. Le Groupe pratique par ailleurs une politique d'arbitrage soutenue. 520 m<sup>2</sup> de locaux vacants ont notamment été transférés en exploitation pour développer l'activité de coworking à Saint-Paul sous l'enseigne LIZINE et pour reloger « l'agence immobilière By CBo » à Beauséjour à Sainte-Marie. Les parts restantes (60%) de la SCI Triolet, mise en équivalence au 31 décembre 2016, ont été cédées à l'exploitant.

Les opérations en cours de travaux concernent la partie conservée en patrimoine du quartier d'affaires de Mayotte (environ 3 000 m<sup>2</sup> sur un total de 13 600 m<sup>2</sup>), et un Supermarché Casino de 1 600 m<sup>2</sup> à Saint-Pierre.

Sur le secteur de l'immobilier résidentiel, CBo Territoria a mis en service en 2017 la 5<sup>ème</sup> opération « PILA » d'accession différée à la propriété (45 logements à Beauséjour).

L'année 2017 a également été marquée par la mise en chantier d'un programme de 55 logements intermédiaires PILA à Beauséjour à Sainte-Marie, en application de la loi Egalité Réelle pour les outre-mer adoptée par le Parlement en 2017 (principe de crédit d'impôt à hauteur de 35% des investissements dans des logements intermédiaires plafonné à 2 440€HT/m<sup>2</sup>).

Sur ses programmes en vente, les cessions en résidentiel arrivées en fin de période de détention ont atteint 51 logements en 2017.

Au 31 décembre 2017, CBo Territoria est propriétaire d'un patrimoine diversifié (Immobilier Entreprise, Habitat, Terrains) et sécurisé (en terme de rendement) :

- . Les Immeubles de Rendement Entreprise, diversifiés et composés de 39 250 m<sup>2</sup> de locaux commerciaux (51%), de 23 030 m<sup>2</sup> de bureaux (30%) et de 14 920 m<sup>2</sup> de locaux d'activités (19%), offrent un rendement brut élevé (7,5%) ;
- . Les Immeubles de Rendement Habitat constitués de 593 logements (45 900 m<sup>2</sup> de Surface Utile) ayant pour leur totalité bénéficié des gains fiscaux liés à la défiscalisation outre-mer et offrant un rendement brut plus limité (4,8%), ont vocation à faire l'objet d'arbitrages financiers aux termes des périodes de défiscalisation ;
- . Les Immeubles de Placement Terrains (hors Terrains bâtis, hors Terrains exploitation et hors Terrains en stocks, contribuant au patrimoine foncier total du Groupe de 3 000 hectares) totalisent près de 2 700 hectares.

### **En Promotion immobilière**

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

Le chiffre d'affaires réalisé en Promotion immobilière est en hausse à 57,8 M€ en 2017 (+37%) ; il est caractérisé par :

- une progression de 25% du chiffre d'affaires Promotion en habitat privé à 11,8 M€ grâce au succès d'une offre enrichie et à un contexte plus favorable avec l'engagement du gouvernement de maintenir le dispositif PINEL DOM jusqu'en 2021 ;
- un chiffre d'affaires en progression de 67% à 12,9 M€ porté par deux chantiers en cours sur 99 logements actés fin 2016 et sur 84 logements actés fin 2017 ;

- la poursuite de la dynamique sur le secteur de la Promotion immobilière d'Entreprise avec un chiffre d'affaires de 19,8 M€ en hausse de 14%. Cette performance est tirée par les chantiers sur le Centre d'affaires de Mayotte et au sein du Parc d'activité du Portail à La Réunion.
- la forte augmentation des ventes de terrains à bâtir et un chiffre d'affaires record de 13,2 M€ (+72%). Ce succès témoigne de la pertinence de la stratégie commerciale de CBo Territoria et du positionnement multi-géographique de l'offre qui répond aux attentes des réunionnais.

Ces indicateurs d'activité témoignent du retour à la confiance des acquéreurs dans un contexte fiscal stabilisé et de la reconnaissance de la qualité des programmes et logements proposés par CBo Territoria au sein de ses « quartiers à vivre », positionnant ainsi le Groupe comme un acteur de référence.

## Résultats financiers 2017

### Au niveau du compte de résultat

Comptes consolidés audités en M€, normes IFRS	2017	2016 retraité	2016 publié	Variation 2017/2016 retraité
<b>Chiffre d'affaires</b>	<b>80,7</b>	<b>65,0</b>	<b>65,0</b>	<b>+24%</b>
<b>Résultat des activités</b>	<b>13,7</b>	<b>12,9</b>	<b>12,9</b>	<b>+6%</b>
Variation juste valeur	8,9	3,3	3,3	+165%
Plus-value de cession	1,3	1,3	1,3	-6%
Autres charges opérationnelles	1,1	0,5	0,5	+142%
<b>Résultat opérationnel</b>	<b>24,9</b>	<b>18,0</b>	<b>18,0</b>	<b>+38%</b>
Résultat des sociétés mises en équivalence	0,7	0,7	0,0	-7%
<b>Résultat opérationnel yc résultat des sociétés mises en équivalence</b>	<b>25,6</b>	<b>18,7</b>	<b>18,0</b>	<b>+36%</b>
Résultat financier	(4,8)	(4,9)	(4,9)	-3%
<b>Résultat avant impôts</b>	<b>20,8</b>	<b>13,8</b>	<b>13,1</b>	<b>+50%</b>
Impôt sur les résultats	(3,9)	(0,6)	(0,6)	+585%
Résultats des sociétés mise en équivalence	0,0	0,0	0,7	-
Résultat net	16,8	13,2	13,2	+27%
<b>Résultat net part du Groupe</b>	<b>16,7</b>	<b>13,2</b>	<b>13,2</b>	<b>+27%</b>
<b>Cash Flow opérationnel</b>	<b>14,4</b>	<b>13,7</b>	<b>13,7</b>	<b>+5%</b>

Conformément à la recommandation de l'ANC de 2013, la quote-part de résultat des sociétés mises en équivalence ayant une activité dans le prolongement de celles du Groupe a été reclassée dans le résultat opérationnel afin d'améliorer la visibilité des agrégats financiers.

En 2017, CBo Territoria a enregistré une hausse du résultat des activités à 13,7 M€ (+6%).

L'activité de Foncière a dégagé un revenu net de 16,6 M€. Le taux d'EBITDA est de 88,2% en 2017 (iso 2016, hors SCI Triolet).

La marge en Promotion dégagée en 2017 est en progression à 6,9 M€ (12,0% de marge) contre 4,8 M€ en 2016 (11,4% de marge)

Après prise en compte de frais de gestion nets à hauteur de 9,0 M€, le résultat des activités ressort à 13,7 M€ contre 12,9 M€ en 2016 (+6%).

Sur l'exercice, CBo Territoria a enregistré une augmentation globale de la juste valeur de ses actifs patrimoniaux à hauteur de 8,9 M€ contre 3,3 M€ en 2016.

Le résultat opérationnel 2017 comprenant le résultat des sociétés mises en équivalence atteint 25,6 M€, contre 18,7 M€ en 2016, en progression de 36%.

Tenant compte d'un coût de l'endettement net maîtrisé (stable à 4,9 M€), le résultat avant impôts ressort à 20,8 M€ (+50%).

L'impôt sur les résultats (comprenant l'impôt différé) est passé de (0,6) M€ en 2016 à (3,9) M€ en 2017. Cette progression est toutefois limitée par l'impact de la baisse du taux d'impôt pris en compte sur les passifs d'impôts différés (+2,7 M€), et par l'annulation de la taxe sur le dividende pour 0,5 M€.

Après prise en compte du résultat revenant aux Minoritaires (0,09 M€), le résultat net Part du Groupe atteint 16,7 M€ (+27% soit 0,51 € par action Vs 0,41 € en 2016).

### **En termes de bilan et financement**

La structure financière est équilibrée et solide, caractérisée par :

- des capitaux propres part du Groupe de 197,3 M€, contre 181,9 M€ au 31 décembre 2016 (après correction de 2,8 M€ liée à des reprises de provisions sur opérations anciennes);
- des actifs immobiliers totaux de 455,8 M€ : le patrimoine d'immeubles de placement s'élève à 370,2 M€ (dont 308,4 M€ d'actifs de rendement en service), auxquels s'ajoutent les stocks immobiliers de 85,6 M€ ;
- L'endettement net au 31 décembre 2017 s'élève à 226,9 M€, représentant 49,8% de la valeur totale des actifs immobiliers, contre 52,5% l'année passée.

### **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 197,3 M€ au 31 décembre 2017 ; il s'établit ainsi à 5,84 € / action, en augmentation de 0,22 € / action soit + 4,1% sur un an.

## **Développement et perspectives 2018**

CBo Territoria anticipe une progression du chiffre d'affaires Promotion immobilière en 2018, grâce à la contribution de la Promotion immobilière sur le secteur habitat et sur les terrains (enrichissement de l'offre commerciale).

Les activités en Promotion immobilière assureront encore en 2018 le renforcement de la capacité d'autofinancement du Groupe, conformément au modèle de développement stratégique.

L'activité de Foncière devrait constater une légère augmentation de ses revenus locatifs (+1,1% à hauteur de 19 M€). Le Groupe bénéficiera des revenus locatifs en année pleine sur les actifs livrés courant 2017 partiellement compensés par la baisse des revenus locatifs sur le résidentiel tenant compte de la poursuite des cessions de logements privés dont la période de détention obligatoire est arrivée à terme.

Le Groupe engagera d'importants investissements notamment dans des actifs commerciaux à haut rendement, dont les résultats sont attendus à compter de 2019.

En effet, le Groupe développera un Hypermarché E.Leclerc et sa galerie commerciale à Saint-Joseph en partenariat avec le Groupe Excellence. Sur le terrain au Port d'une surface de 4,8 hectares acquis en 2015, un nouveau projet d'équipement commercial à haut rendement pour lequel les autorisations administratives ont été obtenues devrait être mis en chantier au 2nd semestre 2018 (pour partie en partenariat avec un acteur majeur de l'économie réunionnaise, exploitant des actifs).

Dans ces conditions, CBo Territoria confirme son objectif de continuer à faire progresser son patrimoine d'actifs de rendement, en vue d'augmenter ses revenus récurrents.

Le Groupe continuera de mener une politique de financement visant à diversifier ses sources de financement pour assurer le développement de son activité, notamment via le recours au financement obligataire.

## RESULTATS FINANCIERS DES CINQ DERNIERS EXERCICES

NATURE DES INDICATIONS	2017	2016	2015	2014	2013	2012
<b>I - CAPITAL EN FIN D'EXERCICE</b>						
Capital, en €	44 564 329	42 905 561	42 848 424	42 478 927	42 431 436	42 264 849
Nombre des actions ordinaires existantes	33 760 855	32 504 213	32 460 927	32 181 005	32 145 027	32 018 825
Nombre des actions à dividende prioritaire (sans droit de vote) existantes	-	-	-	-	-	-
Nombre maximal d'actions futures à créer						
- Par conversion d'obligations	-	-	-	-	-	-
- Par exercice de droits de souscription	-	-	-	-	-	-
<b>II. OPERATIONS ET RESULTATS DE L'EXERCICE (en €)</b>						
Chiffre d'affaires hors taxes	38 434 802	60 698 199	45 585 205	51 213 357	141 230 883	91 677 480
Résultat avant impôts, participation des salariés et dotations aux amortissements et provisions	18 619 688	12 662 849	5 061 376	6 563 324	19 934 881	21 986 493
Impôts sur les bénéfices	1 141 340	33 374	69 094	-2 036 633	981 967	2 966 843
Participation des salariés due au titre de l'exercice	-	-	-	-	-	-
Résultat après impôts, participation des salariés et dotations aux amortissements et provisions	10 901 016	6 601 993	-4 900 150	3 913 629	16 208 680	13 817 803
Résultat distribué <sup>(1)</sup>	7 089 780	6 175 800	5 518 358	4 827 151	4 170 743	3 201 883
<b>III. RESULTATS PAR ACTION (en €)</b>						
Résultat après impôts, participation des salariés mais avant dotations aux amortissements et provisions	0,55	0,39	0,16	0,20	0,62	0,69
Résultat après impôts, participation des salariés et dotations aux amortissements et provisions	0,32	0,20	-0,15	0,12	0,50	0,43
Dividende attribué à chaque action <sup>(1)</sup>	0,21	0,19	0,17	0,15	0,13	0,10
<b>IV. PERSONNEL</b>						
Effectif moyen des salariés employés pendant l'exercice	37	37	41	40	38	38
Montant des salaires et sommes versés au titre des avantages sociaux de l'exercice (sécurité sociale, oeuvres sociales...), en €	3 652 273	3 793 382	4 210 909	3 840 835	3 988 877	4 135 970

(1) soit 0,21 € / action au titre de l'exercice 2017 suivant proposition du Conseil d'administration du 16 mars 2018.

En cas de variation du nombre d'actions ouvrant droit à dividende par rapport au 33 760 855 actions composant le capital au 31/12/2017, le montant global des dividendes sera ajusté en conséquence.

## MODALITE DE PARTICIPATION

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

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

Les actionnaires souhaitant participer à l'assemblée générale, s'y faire représenter ou voter à distance, devront justifier de la propriété de leurs actions au deuxième jour ouvré précédant l'assemblée générale à zéro heure, heure de Paris (soit le 4 juin 2018, zéro heure, heure de Paris) par l'inscription en compte de leurs actions à leur nom, conformément aux conditions prévues à l'article R. 225-85 du code de commerce.

### B. Modes de participation à l'assemblée générale

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

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

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

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

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

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

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

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

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



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

**Pour un actionnaire dont les actions sont inscrites au nominatif pur**

- l'actionnaire devra envoyer un email à l'adresse [paris.bp2s.france.cts.mandats@bnpparibas.com](mailto:paris.bp2s.france.cts.mandats@bnpparibas.com). Cet email devra obligatoirement contenir les informations suivantes : Nom de l'émetteur, la date de l'assemblée générale, nom, prénom, adresse et numéro de compte courant nominatif du mandant, le cas échéant, ainsi que les nom, prénom et si possible adresse du mandataire.

- l'actionnaire devra obligatoirement confirmer sa demande sur PlanetShares en se connectant avec ses identifiants habituels et en allant sur la page « Mes avoirs – Mes droits de vote » puis enfin en cliquant sur le bouton « Désigner ou révoquer un mandat ».

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

- l'actionnaire devra envoyer un email à l'adresse [paris.bp2s.france.cts.mandats@bnpparibas.com](mailto:paris.bp2s.france.cts.mandats@bnpparibas.com). Cet email devra obligatoirement contenir les informations suivantes : Nom de l'émetteur concerné, date de l'assemblée générale, nom, prénom, adresse, références bancaires du mandant ainsi que les nom, prénom et si possible adresse du mandataire.

- l'actionnaire devra obligatoirement demander à son intermédiaire financier qui assure la gestion de son compte titre d'envoyer une confirmation écrite à BNP Paribas Securities Services – CTS Assemblées Générales – Les Grands Moulins de Pantin 9, rue du Débarcadère – 93761 Pantin Cedex.

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

Afin que les désignations ou révocations de mandats exprimées par voie électronique puissent être valablement prises en compte, les confirmations devront être réceptionnées au plus tard la veille de l'assemblée, à 15h00 (heure de Paris). Les désignations ou révocations de mandats exprimées par voie papier devront être réceptionnées au plus tard 3 jours calendaires avant la date de l'assemblée générale.

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

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 envoyées au siège social de l'émetteur, 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 ou par email à l'adresse suivante : [direction@cboterritoria.com](mailto:direction@cboterritoria.com), dans un délai de 25 jours (calendaires) avant la tenue de l'assemblée générale, conformément à l'article R 225-73 du Code de Commerce. 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.

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

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

Cet envoi doit être réalisé au plus tard le quatrième jour ouvré précédant la date de l'assemblée générale

#### **D. Droit de communication des actionnaires**

Tous les documents et informations prévues à l'article R.225-73-1 du code de commerce peuvent être consultés sur le site de l'émetteur [www.cboterritoria.com](http://www.cboterritoria.com), à compter du vingt et unième jour précédant l'assemblée générale, soit le 16 mai 2018.

Le Conseil d'Administration

**DEMANDE D'ENVOI**  
**DE DOCUMENTS ET DE RENSEIGNEMENTS**

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

**Assemblée Générale Mixte CBo Territoria du 6 juin 2018**

**Formulaire à retourner à :**

**BNP Paribas Securities Services**  
(CTS Assemblées Générales, Les Grands Moulins de Pantin  
9, rue du Débarcadère – 93761 PANTIN CEDEX)

Je soussigné(e) : .....

adresse complète : .....

.....

titulaire de : ..... actions CBo Territoria

souhaite recevoir, à l'adresse indiquée ci-dessus, en vue de l'assemblée du 6 juin 2018, les documents et renseignements visés par l'article R.225-83 dudit code.

Fait à ....., le ..... 2018

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.*

