

**COURTOIS S.A.**  
**Société Anonyme au capital de 1.673.940 euros**  
**Siège social : 3 rue Mage - 31000 TOULOUSE**  
**540 802 105 R.C.S. TOULOUSE**

**ASSEMBLEE GENERALE ORDINAIRE ANNUELLE**  
**DU 11 MAI 2017**

**PROCES-VERBAL DE DELIBERATIONS**

L'an Deux Mille Dix-sept,  
Le 11 mai  
A 15 heures 30,

Les actionnaires se sont réunis en Assemblée Générale Ordinaire Annuelle, dans les salons de l'hôtel NOVOTEL TOULOUSE CENTRE WILSON, 15 place WILSON 31000 TOULOUSE, sur convocation du Conseil d'Administration.

L'avis préalable à l'Assemblée contenant l'ordre du jour et les projets de résolutions a été publié au BALO du 15 mars 2017 (bulletin numéro 32) et l'avis de convocation a été publié au BALO du 14 avril 2017 (bulletin numéro 45).

Les actionnaires ont été convoqués par lettre le 14 avril 2017.

Les membres de l'Assemblée ont élargé la feuille de présence en entrant en séance.

L'Assemblée est présidée par Madame Jennifer COURTOIS de VIÇOSE, Président.

Sont scrutateurs de l'Assemblée, les deux actionnaires présents qui acceptent cette fonction : Monsieur Jean-Jacques PONS-GERMAIN et Monsieur Arthur THOMINE-DEMAZURES.

Le bureau de l'Assemblée désigne pour Secrétaire : Monsieur Jean-Louis COURTOIS de VIÇOSE.

La feuille de présence est vérifiée, arrêtée et certifiée exacte par le bureau qui constate que les actionnaires présents, représentés ou ayant voté par correspondance, représentent 52.905 actions soit 101.353 voix pour 113 actionnaires sur les 72.495 actions formant le capital social et ayant le droit de vote.

L'Assemblée représentant plus du cinquième du capital social est régulièrement constituée et peut en conséquence, valablement délibérer.

Est en outre constatée la présence de :

- Monsieur Jean-Marie FERRANDO, représentant la Société EXCO FIDUCIAIRE DU SUD OUEST, Commissaire aux Comptes de la société.
- Monsieur Erik FLAMANT, représentant la société MAZARS, Commissaire aux Comptes de la société.

**Sont notamment mis à la disposition des actionnaires :**

- un exemplaire des statuts de la société,
- le numéro du BALO contenant l'avis préalable à l'Assemblée ainsi que le numéro du BALO contenant avis de convocation des actionnaires,
- une copie de la lettre de convocation adressée à chaque actionnaire nominatif,

- la copie de la lettre de convocation adressée sous pli recommandé à chaque commissaire aux comptes, accompagnée des avis de réception,
- la feuille de présence,
- les pouvoirs et bulletins de vote,
- la liste des administrateurs et directeurs généraux et la liste des fonctions occupées par ces derniers,
- la liste des actionnaires

**Pour être soumis ou présentés à l'Assemblée, sont également déposés sur le bureau:**

- les comptes annuels arrêtés au 31 décembre 2016,
- les comptes consolidés de l'exercice clos le 31 décembre 2016,
- le rapport de gestion du Conseil d'Administration incluant le rapport de gestion du groupe et ses annexes,
- le rapport du Président du Conseil d'Administration établi en application de l'article L.225-37 du Code de Commerce sur les procédures de contrôle interne et le gouvernement d'entreprise,
- les rapports des commissaires aux comptes,
- le rapport de l'organisme tiers indépendant concernant les informations sociales, environnementales et sociétales figurant dans le rapport de gestion,
- le texte des projets de résolutions.

Le président déclare que les actionnaires ont eu la faculté d'exercer, préalablement à la réunion, leur droit de communication, selon les dispositions du Code de Commerce.

L'ensemble des documents qui ont été adressés aux actionnaires ou mis à leur disposition au siège social dans les délais légaux sont également déposés sur le bureau de l'assemblée.

Madame le Président fait observer que la présente assemblée a été convoquée conformément aux prescriptions légales et déclare que les documents et renseignements visés aux articles R 225-81 et R 225-83 du Code de commerce ont été adressés aux actionnaires qui en ont fait la demande, et que ceux visés notamment aux articles L 225-115 et R 225-83 du Code de commerce ainsi que la liste des actionnaires ont été tenus à leur disposition au siège social, depuis la convocation de l'Assemblée, dans les conditions prévues aux articles R 225-88 et R 225-89 du Code de commerce.

Le président rappelle alors l'ordre du jour :

- 1- Approbation des comptes annuels de l'exercice clos le 31 décembre 2016
- 2- Approbation des comptes consolidés de l'exercice clos le 31 décembre 2016,
- 3- Affectation du résultat de l'exercice et fixation du dividende
- 4- Rapport spécial des commissaires aux comptes sur les conventions et engagements réglementés et approbation de ces conventions,
- 5- Renouvellement de Monsieur Jacques GAYRAL, en qualité d'administrateur,
- 6- Renouvellement de Monsieur Jacques RAIBAUT, en qualité d'administrateur,
- 7- 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 Directeur Général,
- 8- 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,
- 9- Pouvoirs pour les formalités.

Puis présentation est faite des différents rapports du Conseil à l'Assemblée, des comptes annuels, et des comptes consolidés.

Le président porte à la connaissance de l'Assemblée son rapport portant sur les conditions de préparation et d'organisation des travaux du Conseil et sur les procédures de contrôle interne mises en place par la société.

Connaissance est ensuite prise des rapports des commissaires aux comptes sur les comptes sociaux et consolidés, sur les procédures de contrôle interne et le gouvernement d'entreprise ainsi que celui afférent aux conventions réglementées et à la Responsabilité Sociale, Environnementale et Sociétale des Entreprises (RSE).

Après l'exposé de la situation de la société, des projets en cours et des perspectives de l'immobilier en France, le Président porte à la connaissance des actionnaires les questions écrites formulées par des actionnaires, telles que ci-après libellées, auxquelles ont été apportées les réponses suivantes :

*1. Serait-il possible pour les années à venir de donner plus de détails sur le patrimoine immobilier détenu par COURTOIS SA (la nature des biens (appartement, immeuble, local commercial...), le nombre de M<sup>2</sup>, le lieu d'emplacement...) dans les rapports annuels ?*

**Réponse** : Les renseignements demandés figurent dans le rapport annuel, notamment pages 5 et 7 au chapitre II RSE.

A noter que l'activité de gestion d'immeuble concerne surtout la Métropole Toulousaine soit 82.60 % du périmètre.

*2. COURTOIS SA fait état de la difficulté de trouver des affaires créatrices de valeur pour l'ensemble de ses actionnaires, notamment via sa filiale FIC. Pourquoi le groupe ne consacre-t-il pas des capitaux pour acquérir et annuler des actions COURTOIS SA en bourse ? Un tel investissement aurait un impact relatif très fort pour les actionnaires car la décote est très importante (242 € d'actif net comparé à un cours de bourse aux alentours de 103 €).*

**Réponse** : Cette question pertinente a déjà été posée par le passé.

Le Conseil d'administration répond ici par la négative :

En premier lieu pour des motifs techniques dus aux contraintes réglementaires d'intervention en bourse soumises à des normes strictes.

En second lieu, si ce point semble fondé à 1<sup>ère</sup> vue en termes de relation, pour l'avenir il est raisonnable de consacrer la trésorerie à développer la promotion par exemple.

*3. Quel est le rendement attendu sur l'activité de promotion immobilière ?*

**Réponse** : De l'ordre de 8 à 10 % du Chiffre d'Affaire Hors-Taxe selon le volume de l'opération.

*4. La société Courtois SA a retenu l'option de comptabiliser les immeubles de placement selon la méthode de la juste valeur.*

*Celle-ci repose donc sur la valeur actualisée des loyers nets futurs de chaque immeuble diminuée des charges d'entretien incombant au propriétaire. Le taux d'actualisation dépend principalement des taux d'actualisation observés sur le marché de l'investissement immobilier eu égard à la localisation et à la qualité des bâtiments et des locataires à la date de valorisation. Les loyers futurs sont estimés sur base des loyers contractuels existants et des anticipations du marché immobilier propre à chaque immeuble pour les périodes subséquentes.*

*Pourriez-vous communiquer les taux d'actualisation retenus lors de l'expertise ?*

*Pourriez-vous communiquer les valeurs des autres paramètres (loyers nets, durée des baux,...)?*

**Réponse** : La réponse est en pages 40 et 41 du rapport annuel, au chapitre 2.5, avec un taux d'actualisation des bureaux à 8,50 et un taux d'actualisation des locaux commerciaux à 9.

Puis, Madame le Président ouvre la discussion.

Les actionnaires présents formulent alors les questions suivantes auxquelles Madame le Président apporte toutes réponses, à savoir :

1- La liste des biens loués ?

Les deux principaux biens loués durablement figurent au chapitre RSE inclus dans le rapport annuel.

La liste des autres actifs patrimoniaux de moindre importance peut être consultée au siège de la société.

2- Le montant investis par les SCCV ?

Le montant investis par les SCCV au 31/12/2016 est d'environ 1,2 M€.

3- Rentabilité de la nouvelle activité de promotion ?

Selon la définition des logements entre 8 et 10 %.

4- Rentabilité de l'activité immobilière à Paris ?

Il convient de distinguer la rénovation d'immeubles existants et la promotion :

- Dans le 1<sup>er</sup> cas : supérieur à 10 %
- Dans le 2<sup>nd</sup> cas : aux alentours de 10 %

5- Local rue de Rémusat surface et loyer ?

La surface du local situé rue de Rémusat est de 3 300 m<sup>2</sup>.

Le montant du loyer est explicitement mentionné dans les comptes sociaux de Courtois SA.

6- Pourquoi la société ne rachète-t-elle pas ses propres actions compte tenu de la valeur mathématique des titres ?

La réponse est double :

Tout d'abord la réglementation en vigueur pour les rachats de ses propres actions oblige une société cotée à respecter scrupuleusement les normes prescrites ; cette contrainte concerne aussi les prestataires de services d'investissement.

En second lieu si la valeur mathématique du titre peut paraître élevée, il reste à considérer qu'il faut distinguer la valeur théorique au bilan de la valeur nette de marché, outre la décote habituelle des holdings.

7- Double activité de la Présidente : Il est demandé comment la Présidente peut simultanément mener 2 activités de front :

1- Privé Courtois SA

2- Publique

Le mandat de maire exercé par Madame le Président concerne une commune de taille restreinte dans laquelle la charge de travail est répartie entre les membres du Conseil Municipal.

Les réunions importantes sont souvent tenues en soirées et le week-end.

Pour Courtois SA, Madame le Président dirige la société et impulse la nouvelle orientation.

Plus personne ne demandant la parole, les résolutions suivantes sont successivement mises aux voix.

**PREMIERE RESOLUTION - APPROBATION DES COMPTES ANNUELS DE L'EXERCICE CLOS LE 31 DECEMBRE 2016**

L'Assemblée Générale, après avoir pris connaissance des rapports du Conseil d'Administration, du Président du Conseil et des commissaires aux comptes sur l'exercice clos le 31 décembre 2016, approuve, tels qu'ils ont été présentés, les comptes annuels arrêtés à cette date se soldant par un bénéfice 212 878 euros.

***Cette résolution est adoptée à la majorité***

***Voix pour : 101.335 voix***

*Voix contre : 18 voix*

*Abstention : -*

**SECONDE RESOLUTION - APPROBATION DES COMPTES CONSOLIDES DE L'EXERCICE CLOS LE 31 DECEMBRE 2016**

L'Assemblée Générale, après avoir pris connaissance des rapports du Conseil d'Administration, du Président du Conseil et des commissaires aux comptes sur les comptes consolidés au 31 décembre 2016, approuve ces comptes tels qu'ils ont été présentés se soldant par un bénéfice 731 918 euros (part du groupe).

***Cette résolution est adoptée à la majorité***

***Voix pour : 101.135 voix***

*Voix contre : 18 voix*

*Abstention : 200 voix*

**TROISIEME RESOLUTION - AFFECTATION DU RESULTAT 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 2016 suivante :

***Origine***

- Bénéfice de l'exercice	212 878 €
- Report à nouveau	953 €

***Affectation***

- <b>Dividendes</b>	<b>145 560 €</b>
Se décomposant comme suit :	
- <i>Premier dividende (en application de l'article 20 des statuts)</i>	83 697 €
- <i>Super dividende</i>	61 863 €
- <b>Autres réserves</b>	<b>68 271 €</b>

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

Le détachement du coupon interviendra le 19 mai 2017.

Le paiement des dividendes sera effectué le 23 mai 2017.

Il est précisé qu'au cas où, lors de la date de détachement du coupon, la société détiendrait certaines de ses propres actions, les sommes correspondant aux dividendes non versés à raison de ces actions seraient affectées au report à nouveau.

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	
2013	254 730 €* soit 3,50 € par action	-	-
2014	152 838 €* soit 2,10 € par action	-	-
2015	305 676 €* soit 4,20 € par action	-	-

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

***Cette résolution est adoptée à la majorité***

***Voix pour : 98.134 voix***

*Voix contre : 3.219 voix*

*Abstention : -*

**QUATRIEME RESOLUTION - RAPPORT SPECIAL DES COMMISSAIRES AUX COMPTES SUR LES CONVENTIONS ET ENGAGEMENTS REGLEMENTES ET APPROBATION DE CES CONVENTIONS**

Statuant sur le rapport spécial des commissaires aux comptes sur les conventions et engagements réglementés qui lui a été présenté, l'Assemblée Générale approuve les conventions nouvelles qui y sont mentionnées.

***Cette résolution est adoptée à la majorité, étant précisé que les actionnaires intéressés se sont abstenus de prendre part au vote.***

***Voix pour : 21.799 voix***

*Voix contre : 2.504 voix*

*Abstention : -*

**CINQUIEME RESOLUTION - RENOUVELLEMENT DE MONSIEUR JACQUES GAYRAL, EN QUALITE D'ADMINISTRATEUR**

L'Assemblée Générale décide de renouveler Monsieur Jacques GAYRAL en qualité d'administrateur, pour une durée de six années, venant à expiration à l'issue de l'Assemblée

tenue dans l'année 2023 appelée à statuer sur les comptes de l'exercice écoulé.

***Cette résolution est adoptée à la majorité***

***Voix pour : 98.899 voix***

*Voix contre : 2.454 voix*

*Abstention : -*

**SIXIEME RESOLUTION - RENOUELEMENT DE MONSIEUR JACQUES RAIBAUT, EN QUALITE D'ADMINISTRATEUR**

L'Assemblée Générale décide de renouveler Monsieur Jacques RAIBAUT en qualité d'administrateur, pour une durée de six années, venant à expiration à l'issue de l'Assemblée tenue dans l'année 2023 appelée à statuer sur les comptes de l'exercice écoulé.

***Cette résolution est adoptée à la majorité***

***Voix pour : 98.699 voix***

*Voix contre : 2.654 voix*

*Abstention : -*

**SEPTIEME RESOLUTION – APPROBATION DES PRINCIPES ET CRITERES DE DETERMINATION, DE REPARTITION ET D'ATTRIBUTION DES ELEMENTS FIXES, VARIABLES ET EXCEPTIONNELS COMPOSANT LA REMUNERATION TOTALE ET LES AVANTAGES DE TOUTE NATURE ATTRIBUABLES AU PRESIDENT DIRECTEUR GENERAL**

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 au Président Directeur Général, tels que présentés dans le rapport joint au rapport mentionné aux articles L.225-100 et L.225-102 du Code de commerce, présenté dans le rapport annuel 2016.

***Cette résolution est adoptée à la majorité***

***Voix pour : 98.449 voix***

*Voix contre : 2.904 voix*

*Abstention : -*

**HUITIEME RESOLUTION - AUTORISATION A DONNER AU CONSEIL D'ADMINISTRATION A L'EFFET DE FAIRE RACHETER PAR LA SOCIETE 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 10 % 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 26 mai 2016 dans sa septième résolution à caractère ordinaire.

Les acquisitions pourront être effectuées en vue :

- d'assurer l'animation du marché secondaire ou la liquidité de l'action COURTOIS 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 26 mai 2016 dans sa huitième 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 n'entend pas utiliser des mécanismes optionnels ou instruments dérivés.

Le prix maximum d'achat est fixé à 150 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 1 091 700 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.

***Cette résolution est adoptée à la majorité***

***Voix pour : 100.953 voix***

*Voix contre : 400 voix*

*Abstention : -*

#### **NEUVIEME RESOLUTION - POUVOIRS POUR LES FORMALITES**

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.

***Cette résolution est adoptée à l'unanimité***

***Voix pour : 101.353 voix***

*Voix contre : -*

*Abstention : -*



**CLOTURE**

Plus rien n'étant à l'ordre du jour, la séance est levée à 16 heures 45 mn.

**LE PRESIDENT**

**Jennifer COURTOIS de VIÇOSE**

**LES SCRUTATEURS**

**Monsieur PONS-GERMAIN**

**Monsieur THOMINE-DEMAZURES**

**LE SECRETAIRE**

**Monsieur COURTOIS de VIÇOSE**