

COURTOIS SA
Société Anonyme au capital de 1 673 940 euros
Siège social : 3, rue Mage, BP 48531, 31685 Toulouse Cedex 6
540 802 105 R.C.S. Toulouse

ASSEMBLÉE GÉNÉRALE ORDINAIRE

DU 16 MAI 2013

PROCÈS-VERBAL DE DÉLIBÉRATION

Le 16 mai 2013 à 15 heures 30, les actionnaires se sont réunis en Assemblée Générale Ordinaire, dans les salons de l'hôtel Mercure Saint-Georges, rue St Jérôme à Toulouse, sur convocation du Conseil d'Administration.

L'avis préalable a été publié au BALO du 27 mars 2013.

L'avis de convocation a été publié au BALO du 26 avril 2013.

Les actionnaires titulaires de titres nominatifs ont été convoqués par lettre en date du 22 avril 2013.

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

L'Assemblée est présidée par Monsieur Jean-Louis COURTOIS de VIÇOSE, Président Directeur Général.

Sont scrutateurs de l'Assemblée les deux membres acceptant cette fonction : Monsieur Charles DINNAT et Monsieur Jean-Jacques PONS-GERMAIN.

Le bureau de l'Assemblée désigne pour Secrétaire Monsieur Xavier AZALBERT.

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 possèdent 49 743 actions sur les 72 472 formant le capital et ayant le droit de vote.

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

Les 49 743 actions représentent 98 425 voix.

Est en outre constatée la présence de :

- Monsieur Luc KEMPENICH, représentant la Société MAZARS, commissaire aux comptes,
- Madame Sandrine BOURGET représentant la Société EXCO FIDUCIAIRE DU SUDOUEST, commissaire aux comptes,

Sont déposés sur le bureau et mis à la disposition des actionnaires :

- un exemplaire des statuts de la société,
- le numéro du BALO contenant l'avis préalable,
- le numéro du BALO contenant l'avis de convocation,
- le numéro du journal d'annonces légales contenant l'avis de convocation,
- 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,

Pour être soumis ou présentés à l'Assemblée, sont également déposés :

- les comptes annuels arrêtés au 31 décembre 2012,
- les comptes consolidés de l'exercice de consolidation clos le 31 décembre 2012,
- le rapport de gestion du Conseil d'Administration et ses annexes (incluant le rapport de gestion du groupe),
- le rapport du Président du Conseil d'Administration,
- les rapports des commissaires aux comptes,
- 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 ainsi mis à leur disposition sont également déposés sur le bureau.

Le président rappelle alors l'ordre du jour :

- Approbation des comptes annuels de l'exercice clos le 31 décembre 2012 ;
- Approbation des comptes consolidés de l'exercice clos le 31 décembre 2012 ;
- Affectation du résultat de l'exercice et fixation du dividende ;
- Rapport spécial des commissaires aux comptes sur les conventions et engagements réglementés - Approbation et ratification de ces conventions ;
- Renouvellement de Monsieur Xavier AZALBERT, en qualité de censeur ;
- 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 ;
- Pouvoirs pour les formalités.

Puis présentation est faite :

- des différents rapports du Conseil à l'Assemblée,
- des comptes annuels et des comptes consolidés,
- du rapport du président 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,
- des différents rapports des commissaires aux comptes.

Enfin, la discussion est ouverte.

Résumé des débats

Monsieur le Président détaille pour les actionnaires présents, le positionnement de la Foncière Immobilière Courtois à Paris et il souligne le ralentissement général des transactions ; cela est à tempérer en fonction des arrondissements et de la situation de tel ou tel immeuble.

Face à un marché de plus en plus atone, la Foncière Immobilière Courtois veille à diversifier ses réseaux de commercialisation.

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

Première résolution - Approbation des comptes annuels de l'exercice clos le 31 décembre 2012

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 2012, approuve, tels qu'ils ont été présentés, les comptes annuels arrêtés à cette date se soldant par un bénéfice de 426 882,97 euros.

Cette résolution est adoptée à l'unanimité.

VOIX POUR : 98 425

VOIX CONTRE : -

ABSTENTION : -

Seconde résolution - Approbation des comptes consolidés de l'exercice clos le 31 décembre 2012

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 2012, approuve ces comptes tels qu'ils ont été présentés se soldant par un bénéfice (part du groupe) de 733 532 euros.

Cette résolution est adoptée à l'unanimité.

VOIX POUR : 98 425

VOIX CONTRE : -

ABSTENTION : -

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 2012 suivante :

Origine

- Bénéfice de l'exercice	426 882,97 €
- Report à nouveau	621,60 €

Affectation

- Dividendes	305 676,00 €
--------------	--------------

se décomposant comme suit :

- Premier dividende	83 697 €
- Super dividende	221 979 €

- Autres réserves	121 828,57 €
-------------------	--------------

L'Assemblée Générale constate que le dividende global brut revenant à chaque action est fixé à 4,20 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 23 mai 2013.

Le paiement des dividendes sera effectué le 28 mai 2013.

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	
2009	305 676 € * Soit 4,20 € par action	-	-
2010	305 676 € * Soit 4,20 € par action	-	-
2011	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 : 97 801

VOIX CONTRE : 624

ABSTENTION : -

Quatrième résolution - Rapport spécial des commissaires aux comptes sur les conventions et engagements réglementés - Approbation et ratification 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 et/ou ratifie les conventions nouvelles qui y sont mentionnées.

Cette résolution soumise à un vote auquel n'ont pris part que les actionnaires non intéressés, réunissant, ainsi que le constate le bureau, 11 228 actions, soit plus du cinquième des actions ayant le droit de vote, est adoptée à l'unanimité.

VOIX POUR : 21 585

VOIX CONTRE : -

ABSTENTION : -

Cinquième résolution - Renouvellement de Monsieur Xavier AZALBERT, en qualité de censeur

L'Assemblée Générale décide, conformément aux dispositions de l'article 15 des statuts, de renouveler Monsieur Xavier AZALBERT, en qualité de censeur, pour une durée de six années, venant à expiration à l'issue de l'Assemblée tenue dans l'année 2019 appelée à statuer sur les comptes de l'exercice écoulé.

Cette résolution est adoptée à l'unanimité.

VOIX POUR : 98 425

VOIX CONTRE : -

ABSTENTION : -

Sixième 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 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 22 mai 2012 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 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 l'AMF,
- de conserver les actions achetées et les remettre ultérieurement à l'échange ou en paiement dans le cadre d'opérations éventuelles de croissance externe, étant précisé que les actions acquises à cet effet ne peuvent excéder 5 % du capital de la société,
- 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 du 22 mai 2012 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.

Ces opérations pourront notamment être effectuées en période d'offre publique dans le respect du règlement général de l'AMF et spécialement dans le cadre de l'article 231-40 dudit règlement si, d'une part, l'offre est réglée intégralement en numéraire et, d'autre part, les opérations de rachat sont réalisées dans le cadre de la poursuite de l'exécution du programme en cours et qu'elles ne sont pas susceptibles de faire échouer l'offre.

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, 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 ainsi 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 : 98 353

VOIX CONTRE : 72

ABSTENTION : -

Septième 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.

Cette résolution est adoptée à l'unanimité.

VOIX POUR : 98 425

VOIX CONTRE : -

ABSTENTION : -

CLÔTURE

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

Le Secrétaire

Le Président

Les Scrutateurs