

COURTOIS S.A.

EXPOSE DES MOTIFS RAPPORT DU CONSEIL D'ADMINISTRATION A L'ASSEMBLEE GENERALE MIXTE DU 25 MAI 2023

1-Approbation des comptes sociaux et consolidés de l'exercice clos le 31 décembre 2022 (première et deuxième résolutions)

Nous vous demandons de bien vouloir approuver les comptes sociaux de l'exercice clos le 31 décembre 2022, se soldant par un bénéfice de 135 818 euros, ainsi que les comptes consolidés de l'exercice clos le 31 décembre 2022 tels qu'ils ont été présentés, se soldant par un bénéfice (part du Groupe) de 672 204 euros.

2-Affectation du résultat de l'exercice (troisième résolution)

L'Assemblée Générale, sur proposition du Conseil d'Administration, décide de procéder à l'affectation du résultat de l'exercice clos le 31 décembre 2022 suivante :

Origine

- Bénéfice de l'exercice	135 818 €
- Prélèvement sur les réserves (autres réserves)	64 327 €
Soit au total la somme de	200 145 €

Affectation

- Dividendes	200 145 €
--------------	-----------

L'Assemblée Générale constate que le dividende global brut revenant à chaque action est fixé à 2,75 €.

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 30 mai 2023.

Le paiement des dividendes sera effectué le 1er juin 2023.

Il est précisé que dans le 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 n'est intervenu aucune distribution de dividendes et ni revenus au titre des trois derniers exercices.

COURTOIS S.A.

3-Approbation des conventions réglementées (quatrième résolution)

A titre préalable, nous vous rappelons que seules les conventions nouvelles conclues au cours du dernier exercice clos sont soumises à la présente Assemblée.

Nous vous demandons d'approuver les conventions nouvelles conclues en 2022 visées à l'article L. 225-38 du Code de Commerce régulièrement autorisées par le Conseil d'Administration.

Ces conventions sont les suivantes :

- Modification de la Convention d'animation et de prestations de services et entretien des locaux conclue entre la SAS REGIA (faitière du Groupe) et COURTOIS SA,
- Rémunération des avances en compte courant consenties par la SAS REGIA à COURTOIS SA,
- Contrat de prestations de services entre la société COURTOIS SA et la SCCV ONDES RESIDENCE DES CAROLLES
- Avenant à la convention de trésorerie conclue avec la SCCV ONDES RESIDENCE DES CAROLLES,
- Avenant à la convention de trésorerie conclue avec la SCCV RESIDENCE DU LAC,

Elles sont également présentées dans le rapport spécial des commissaires aux comptes y afférent qui vous sera présenté en Assemblée et qui figure sur le site de la Société.

Il est précisé que les conventions conclues et autorisées au cours d'exercices antérieurs et dont l'exécution a été poursuivie au cours du dernier exercice sont les suivantes :

- 1- Convention conclue avec la SARL SFIC sur le prêt de l'opération à Clichy
- 2- Conventions conclues avec la SCCV ONDES RESIDENCES LES CAROLLES,
- 3- Conventions conclues avec la SCCV RESIDENCE DU LAC
- 4- Conventions conclues avec la SCCV ANTONY ARON
- 5- Convention d'animation et de prestations de services et entretien des locaux conclue entre la SAS REGIA et la société COURTOIS SA.
- 6- Convention sur l'adhésion pour la catégorie du personnel affilié « AGIRC et ARRCO » à la retraite collective des cotisations définies « ARTICLE 83 »
- 7- Convention sur le bail de sous location entre la SAS REGIA, SFIC et COURTOIS SA

Le Conseil a examiné ces conventions, leurs conditions financières et l'intérêt pour la Société d'en bénéficier, et a pris acte de ce que ces conventions répondent toujours aux critères qui l'avait conduit à les autoriser initialement.

4- Nomination de deux nouveaux administrateurs (cinquième et sixième résolutions)

Nous vous proposons de nommer Monsieur Pascal BARBOTTIN et Monsieur Laurent LESDOS, en remplacement de Monsieur Jacques RAIBAUT et 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 2029 appelée à statuer sur les comptes de l'exercice écoulé.

COURTOIS S.A.

Expertise, expérience, compétence et connaissance du Groupe

Les informations concernant l'expertise et l'expérience des candidats sont détaillées dans la fiche de renseignements, figurant sur le site www.courtois-sa.com la rubrique « Espace actionnaire ».

Messieurs Pascal BARBOTTIN et Laurent LESDOS peuvent être considérées comme indépendants conformément aux recommandations du Code Middenext.

Si vous approuvez l'ensemble de ces propositions de nomination:

1. Le Conseil comprendra toujours 3 membres indépendants et continuera ainsi à respecter les recommandations du Code Middenext en matière de proportion d'administrateurs indépendants ;
2. Le conseil comprendra toujours deux femmes et quatre hommes et continuera de respecter la règle de l'écart de deux entre le nombre de membres de chaque sexe, prévue par la réglementation.

5-Say on Pay (septième à onzième résolutions)

- **Approbation de la politique de rémunération du Président Directeur Général et/ou de tout autre dirigeant mandataire social et des membres du Conseil d'Administration.**

Conformément aux dispositions de l'article L. 22-10-8 du Code de Commerce, il est proposé à l'Assemblée :

- 1- Par la 7^{ème} résolution, d'approuver la politique de rémunération du Président Directeur Général et/ou de tout autre dirigeant mandataire social,
- 2- Par la 8^{ème} résolution, d'approuver la politique de rémunération des membres du Conseil d'Administration.

La politique de rémunération du Président Directeur Général et/ou de tout autre dirigeant mandataire social et des membres du Conseil d'Administration est présentée dans le rapport sur le gouvernement d'entreprise paragraphe IV, figurant dans le rapport financier annuel 2022.

- **Approbation des informations visées au I de l'article L. 22-10-9 du Code de Commerce.**

Conformément aux dispositions de l'article L. 22-10-34 I du Code de Commerce, il est proposé à l'Assemblée, par le vote de la 9^{ème} résolution, d'approuver les informations visées au I de l'article L. 22-10-9 du Code de Commerce, présentées dans le rapport sur le gouvernement d'entreprise paragraphe V sous rubrique V-1, figurant dans le rapport financier annuel 2022.

- **Approbation des éléments fixes, variables et exceptionnels composant la rémunération totale et les avantages de toute nature versés au cours de l'exercice écoulé ou attribués au titre du même exercice à Madame Jennifer COURTOIS de VIÇOSE, Président Directeur Général**

Par le vote de la 10^{ème} résolution, conformément à l'article L. 22-10-34 II du Code de Commerce, sont soumis à l'approbation des Actionnaires les éléments fixes, variables et exceptionnels composant la rémunération totale et les avantages de toute nature versés au cours de l'exercice écoulé ou attribués au titre du même exercice à Madame Jennifer COURTOIS de VIÇOSE, Président Directeur Général.

Ces éléments sont présentés dans le rapport sur le gouvernement d'entreprise au paragraphe V sous la rubrique V-3, figurant dans le rapport financier annuel 2022.

COURTOIS S.A.

- **Approbation des éléments fixes, variables et exceptionnels composant la rémunération totale et les avantages de toute nature versés au cours de l'exercice écoulé ou attribués au titre du même exercice à Monsieur Jean-Louis COURTOIS de VIÇOSE, Directeur Général Délégué**

Par le vote de la 11^{ème} résolution, conformément à l'article L. 22-10-34 II du Code de Commerce, sont soumis à l'approbation des Actionnaires les éléments fixes, variables et exceptionnels composant la rémunération totale et les avantages de toute nature versés au cours de l'exercice écoulé ou attribués au titre du même exercice à Monsieur Jean-Louis COURTOIS de VIÇOSE, Directeur Général Délégué.

Ces éléments sont présentés dans le rapport sur le gouvernement d'entreprise au paragraphe V sous la rubrique V-4, figurant dans le rapport financier annuel 2022.

6-Proposition de renouveler l'autorisation concernant la mise en œuvre du programme de rachat d'actions (douzième résolution)

Nous vous proposons, aux termes de la 12^{ème} résolution, de conférer au Conseil d'Administration, pour une période de dix-huit mois, les pouvoirs nécessaires pour 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 mettrait fin à l'autorisation donnée au Conseil d'Administration par l'Assemblée Générale du 19 mai 2022 dans sa 12^{ème} résolution à caractère ordinaire.

Les acquisitions pourraient 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 pratique admise par la réglementation, étant précisé que dans ce cadre, le nombre d'actions pris en compte pour le calcul de la limite susvisée correspond au nombre d'actions achetées, déduction faite du nombre d'actions revendues,
- de conserver les actions achetées et les remettre ultérieurement en échange ou en paiement dans le cadre d'opérations éventuelles de fusion, de scission, d'apport ou de croissance externe,
- d'assurer la couverture de plans d'options d'achat d'actions et/ou de plans d'actions attribuées gratuitement (ou plans assimilés) au bénéfice des salariés et/ou des mandataires sociaux du Groupe, en ce compris les Groupements d'Intérêt Economique et sociétés liées, ainsi que toutes allocations d'actions au titre d'un plan d'épargne d'entreprise ou de Groupe (ou plan assimilé), au titre de la participation aux résultats de l'entreprise et/ou toutes autres formes d'allocation d'actions à des salariés et/ou des mandataires sociaux du Groupe, en ce compris les Groupements d'Intérêt Economique et sociétés liées,
- d'assurer la couverture de valeurs mobilières donnant droit à l'attribution d'actions de la Société dans le cadre de la réglementation en vigueur,
- de procéder à l'annulation éventuelle des actions acquises, conformément à l'autorisation conférée ou à conférer par l'Assemblée Générale Extraordinaire.

Ces achats d'actions pourraient 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 dérivé.

COURTOIS S.A.

Le prix maximum d'achat serait 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 serait 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 serait fixé à 1 091 700 euros.

7-Modifications des statuts (treizième et quatorzième résolutions)

Nous vous proposons de modifier les statuts en vue de :

- supprimer l'obligation statutaire pour les Administrateur de détenir des actions de la Société,
- de préciser l'objet social de la Société figurant à l'article 3 des statuts comme suit :
 - « *La Société a pour objet en France et à l'étranger :*
 - *Les opérations de marchand de biens ;*
 - *La promotion immobilière et l'activité de construction vente ;*
 - *L'assistance à maîtrise d'ouvrage ;*
 - *L'administration, la gestion d'immeubles et toutes transactions sur immeubles et fonds de commerce sous toutes leurs formes ;*
 - *L'achat, la vente, la location de tous biens mobiliers et immobiliers sous toutes leurs formes ;*
 - *Le courtage en assurance ;*
 - *Le conseil et toutes prestations de services dans ces domaines.*

Elle peut réaliser en outre toutes les opérations qui sont compatibles avec cet objet, s'y rapportent et contribuent à sa réalisation, dont la prise de participation dans toute société ayant pour tout ou partie le même objet.

Elle réalise cet objet directement. Néanmoins, la société peut être amenée à le réaliser indirectement via des sociétés filiales et sous-filiales, qu'elle contrôle seule ou conjointement, dont l'objet est spécifiquement de structurer un projet déterminé en lien avec l'objet social ci-dessus décrit ou de porter l'exploitation de l'une des activités désignées ci-dessus ».

Le Conseil d'administration vous invite à approuver par votre vote le texte des résolutions qu'il vous propose.

LE CONSEIL D'ADMINISTRATION