

COURTOIS S.A.

RAPPORT DU CONSEIL D'ADMINISTRATION A L'ASSEMBLEE GENERALE ORDINAIRE DU 27 MAI 2021

1. Approbation des comptes sociaux et consolidés de l'exercice clos le 31 décembre 2021 (première et deuxième résolutions)

Nous vous demandons de bien vouloir approuver les comptes sociaux de l'exercice clos le 31 décembre 2020, se soldant par un bénéfice de 249 986 euros, ainsi que les comptes consolidés de l'exercice clos le 31 décembre 2020 tels qu'ils ont été présentés, se soldant par un bénéfice (part du groupe) de 199 024 euros.

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

L'affectation du résultat de notre société que nous vous proposons est conforme à la loi et à nos statuts. Nous vous proposons d'affecter l'intégralité du bénéfice de l'exercice 2020, soit la somme de 249 986 € au compte « Autres Réserves » qui est ainsi porté de 6 730 505€ à 6 980 491 €.

Conformément aux dispositions de l'article 243 bis du Code Général des Impôts, nous vous signalons 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**	
2017	145 560 €* Soit 2 € par action	-	-
2018	83 697 €* Soit 1,15 € par action	-	-
2019	-	-	-

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

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 la convention nouvelle conclue en 2020 visée à l'article L. 225-38 du Code de commerce régulièrement autorisée par le Conseil d'Administration.

Cette convention est la suivante :

- Convention d'animation et de prestations de services et entretien des locaux conclue entre la SAS REGIA et la société COURTOIS SA.

Elle est également présentée 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.

COURTOIS S.A.

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 :

- Convention conclue avec la SARL SFIC : Caution hypothécaire,
- Convention conclue avec la SARL SFIC sur le prêt de l'opération à Clichy
- Convention conclue avec la SCCV ONDES RESIDENCES LES CAROLLES,
- Convention conclue avec la SCCV RESIDENCE DU LAC
- Convention conclue avec la SCCV ANTONY ARON
- Convention d'animation et de prestations de services et entretien des locaux conclue entre la SAS REGIA et la société COURTOIS SA.
- Convention sur l'adhésion pour la catégorie du personnel affilié « AGIRC et ARRCO » à la retraite collective des cotisations définies « ARTICLE 83 »
- 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. Mandats d'administrateurs (cinquième et sixième résolutions)

Nous vous rappelons que les mandats de membres du Conseil d'administration de Madame Jennifer COURTOIS DE VIÇOSE et Monsieur Jean Louis COURTOIS DE VIÇOSE arrivent à échéance à l'issue de la prochaine Assemblée Générale.

Nous vous proposons de bien vouloir renouveler leur mandat pour une durée de six années, soit jusqu'à l'issue de l'Assemblée tenue dans l'année 2027, appelée à statuer sur les comptes de l'exercice écoulé.

Indépendance et parité

Nous vous précisons que le Conseil d'administration, considère que Madame Jennifer COURTOIS DE VIÇOSE et Monsieur Jean Louis COURTOIS DE VIÇOSE ne peuvent pas être qualifiés de membres indépendants au regard des critères d'indépendance du Code Middenext, retenu par la Société comme code de référence en matière de gouvernement d'entreprise.

Expertise, expérience, compétence et connaissance du Groupe

Les informations concernant l'expertise et l'expérience des candidats sont détaillées dans le rapport sur le gouvernement d'entreprise paragraphe II-2, figurant dans le rapport financier annuel 2020.

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

- Le Conseil comprendra toujours 3 membres indépendants et continuera ainsi à respecter les recommandations du Code Middenext en matière de proportion d'administrateurs indépendants ;
- Le taux de féminisation du Conseil sera toujours de 33,33%.

5. Nomination d'un censeur conformément à l'article 15 des statuts (septième résolution)

Conformément à l'article 15 des statuts, nous vous proposons de nommer Monsieur Arnaud Lafon en qualité de censeur, pour une durée de six années, venant à expiration à l'issue de l'Assemblée tenue dans l'année 2027 appelée à statuer sur les comptes de l'exercice écoulé.

Monsieur Arnaud LAFON, DESS droit de l'Urbanisme, de la Construction et de L'Environnement.
Responsable de suivi des grands projets pour le compte d'une SA HLM.

COURTOIS S.A.

6. Say on Pay (*huitième à douzième 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 :

- **Par la 8^{ème} résolution**, d'approuver la politique de rémunération du Président Directeur Général et/ou de tout autre dirigeant mandataire social,
- **Par la 9^{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 2020.

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 10^{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 IV, figurant dans le rapport financier annuel 2020.

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 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 Madame Jennifer COURTOIS DE VIÇOSE, Président Directeur Général.

Ces éléments sont présentés dans le rapport sur gouvernement d'entreprise au paragraphe V sous la rubrique V-3, figurant dans le rapport financier annuel 2020.

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 12^{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 gouvernement d'entreprise au paragraphe V sous la rubrique V-4, figurant dans le rapport financier annuel 2020.

COURTOIS S.A.

7. Proposition de renouveler l'autorisation concernant la mise en œuvre du programme de rachat d'actions (treizième résolution)

Nous vous proposons, aux termes de la **13^{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 28 mai 2020 dans sa 11^{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 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 28 mai 2020 dans sa 12^{ème} résolution à caractère 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 apprécierait.

La société n'entend pas utiliser des mécanismes optionnels ou instruments dérivés.

Nous vous proposons de fixer le prix maximum d'achat à 150 euros par action et en conséquence le montant maximal de l'opération à 1 091 700 euros.

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

LE CONSEIL D'ADMINISTRATION