

COURTOIS S.A.

ATTESTATION DU RESPONSABLE DU RAPPORT FINANCIER ANNUEL ANNEE 2018

J'atteste, à ma connaissance, que les comptes sont établis conformément aux normes comptables applicables et donnent une image fidèle du patrimoine, de la situation financière et du résultat de la société et de l'ensemble des entreprises comprises dans la consolidation, et que le rapport de gestion figurant en page 2 présente un tableau fidèle de l'évolution des affaires, des résultats et de la situation financière de la société et de l'ensemble des entreprises comprises dans la consolidation ainsi qu'une description des principaux risques et incertitudes auxquels elles sont confrontées.

Jennifer Courtois de Viçose

Président Directeur Général

Fait à Toulouse, le **20 mars 2019**

MESSAGE DU PRESIDENT 2018

Le Chiffre d'Affaires consolidé du Groupe COURTOIS s'élève à 2 487 K€ en légère diminution par rapport à 2017 en raison de l'application de la norme IFRS 15 pour l'exercice 2018 ;

Au final l'activité reste insuffisante sauf à prévoir que les revenus du Groupe COURTOIS commencent à être abondés par l'activité promotion.

Le résultat opérationnel consolidé s'établit à 840 K€ contre 344 K€ au 31 décembre 2017.

Le résultat consolidé part du Groupe est de 554 K€ au 31 décembre 2018 en hausse de 10%.

L'exercice 2018 enregistre le dénouement du dossier Guéthary ;

Comme annoncé, les deux promotions ANTONY ARON et CUGNAUX, Métropole de Toulouse sont en pleine activité de réalisation, après avoir franchi l'ensemble des étapes administratives.

L'activité traditionnelle de rénovation essentiellement Clichy La Garenne après un décalage dû à la complexité du dossier, commencera à être commercialisée fin 2019.

2018 globalement est un bon millésime pour l'immobilier logement, à la hauteur de l'exercice record de 2017. Noter que la persistance du niveau attractif des taux d'intérêts est le premier facteur de la santé du marché immobilier du logement.

En France, Paris et sa 1^{ère} couronne sont les bénéficiaires principaux de la demande soutenue des investisseurs. Cependant les réformes récentes soit structurelles telles que l'IFI, soit conjoncturelles comme la modification de l'APL accession et l'encadrement des loyers, sont ressenties négativement par les opérateurs et le public concerné, dans un climat détérioré marqué par de multiples revendications.

2019 nécessitera une vigilance renforcée alors que la Fédération Française du Bâtiment doit faire face à nouveau en 2018 à un recul significatif des logements mis en chantier.

Jennifer COURTOIS DE VIÇOSE

O I S S . A .



COURT

CONSEIL D'ADMINISTRATION

ANNÉE 2018

PRÉSIDENTE DU CONSEIL D'ADMINISTRATION ET DIRECTEUR GÉNÉRAL

Madame Jennifer COURTOIS de VIÇOSE

ADMINISTRATEURS

- Monsieur Jean-Louis COURTOIS de VIÇOSE
- SAS RÉGIA représentée par Madame Jean-Louis COURTOIS de VIÇOSE
- Monsieur Jacques GAYRAL
- Monsieur Jean-Jacques PONS-GERMAIN
- Monsieur Jacques RAIBAUT

CENSEURS

- Monsieur Xavier AZALBERT
- Monsieur Arthur THOMINE DESMAZURES

COMMISSAIRES AUX COMPTES

EXCO FIDUCIAIRE DU SUD-OUEST
MAZARS

OIS S.A.

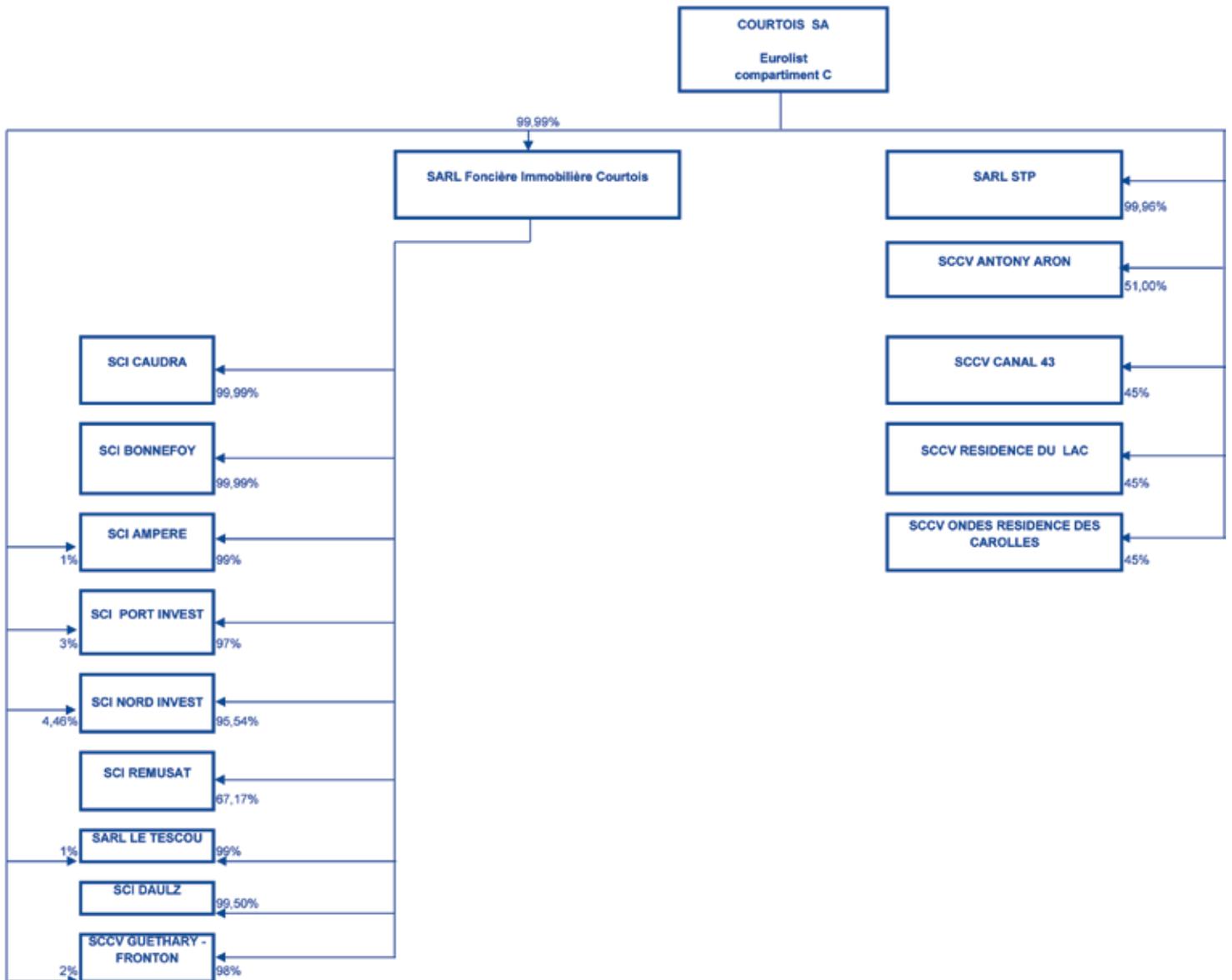
SOMMAIRE

| | |
|--|---------|
| Organigramme du groupe | PAGE 1 |
| Rapport de gestion du conseil d'administration | PAGE 2 |
| I Activité du Groupe | PAGE 2 |
| II Activité propre de la société COURTOIS SA | PAGE 8 |
| III Affectation du résultat | PAGE 9 |
| IV Actionnariat & Evolution boursière | PAGE 10 |
| V Conclusion | PAGE 12 |
| | |
| Rapport sur le gouvernement d'entreprise | PAGE 13 |
| Comptes annuels consolidés | PAGE 25 |
| Rapport des commissaires aux comptes sur les comptes consolidés | PAGE 46 |
| Comptes sociaux | PAGE 49 |
| Rapport des commissaires aux comptes sur les comptes annuels | PAGE 59 |
| Rapport des commissaires aux comptes sur les conventions et engagement réglementés | PAGE 62 |
| Ordre du jour et résolutions de l'assemblée générale mixte du 16 mai 2019 | PAGE 67 |

COURT

Organigramme du groupe

AU 31 DÉCEMBRE 2018



O I S S . A .

RAPPORT DE GESTION DU CONSEIL D'ADMINISTRATION

A L'ASSEMBLÉE GÉNÉRALE MIXTE DU 16 MAI 2019

Chers Actionnaires,

Nous vous avons réunis en Assemblée Générale Mixte conformément à la loi et aux dispositions de nos statuts, à l'effet notamment de vous demander de statuer sur les comptes de l'exercice clos le 31 décembre 2018.

Les convocations à la présente Assemblée ont été régulièrement effectuées.

Les documents prévus par la réglementation en vigueur vous ont été adressés ou ont été tenus à votre disposition notamment sur le site de la Société www.courtois-sa.com dans les délais impartis.

Le présent rapport a notamment pour objet de vous présenter la situation de notre Société et celle de notre Groupe.

SOMMAIRE DU RAPPORT DE GESTION DU CONSEIL D'ADMINISTRATION

| | | |
|-----|---|---------|
| I | Activité du groupe | PAGE 2 |
| II | Activité propre de la société COURTOIS SA | PAGE 5 |
| III | Affectation du résultat | PAGE 9 |
| IV | Actionnariat & Evolution Boursière | PAGE 10 |
| V | Conclusion | PAGE 12 |

Annexes

· Résultats financiers de la Société au cours des 5 derniers exercices

I – ACTIVITÉ DU GROUPE

I-1 L'ACTIVITÉ DE L'ENSEMBLE DU GROUPE AU COURS DE L'EXERCICE ÉCOULÉ

Toutes les filiales citées sont contrôlées au sens de l'article L 233-3 du Code de Commerce, et leur liste complète est présentée à la note 3 de l'annexe des comptes consolidés au 31 décembre 2018.

I-1.1 Analyse des résultats

Les comptes consolidés arrêtés au 31 décembre 2018 font apparaître un résultat net part du Groupe de 554 K€ contre 504 K€ au 31 décembre 2017.

L'exercice 2018 malgré une insuffisance d'activité enregistre d'une part le montant de l'indemnisation suite au retrait de la SCCV-GUETHARY FRONTON du dossier de promotion à Guéthary enlisé au Tribunal Administratif de PAU et d'autre part, un meilleur effet de la variation de la juste valeur des immeubles de placement.

Nous vous demanderons d'approuver ces comptes.
Le résultat consolidé s'établit à 568 K€ :

| | |
|-----------------------|--------|
| Part de COURTOIS SA | 554 K€ |
| Part des Minoritaires | 14 K€ |

a) Juste valeur sur les immeubles de placement

Les immeubles de placement sont des biens immobiliers détenus pour en retirer des loyers ou pour valoriser le capital, ou les deux, plutôt que pour :

- les utiliser dans la production ou la fourniture de biens ou de services ou à des fins administratives,
- les vendre dans le cadre de l'activité ordinaire.

Conformément à l'option offerte par IAS 40, les immeubles de placement sont évalués à la juste valeur et la différence de valeur d'une date de clôture à une autre est portée dans le résultat de l'exercice (sous la rubrique « Autres produits et charges »).

Au 31 décembre 2018, la juste valeur des immeubles de placement s'élève à 12 024 K€.

La variation de la juste valeur impacte le résultat net avant impôts d'un montant de + 196 K€.

Le Groupe COURTOIS confie l'évaluation de ses biens immobiliers à un expert pour les biens en Île de France et à un autre expert pour les biens en Midi-Pyrénées.

Au 31 décembre 2018, les expertises ont été réalisées selon les principes suivants :

- la méthode d'évaluation d'après la surface pondérée pour les commerces,
- et ou la méthode de capitalisation du revenu locatif.

Ces experts déterminent la juste valeur de l'ensemble des biens immobiliers une fois par an en fin d'année. A noter que si la juste

valeur d'un immeuble varie significativement d'un exercice à l'autre, une nouvelle expertise est réalisée par un expert mandaté par le Groupe à cet effet.

Au 31 décembre 2018 tous les locaux sont loués à l'exception du local à Toulouse et à Asnières.

b) Juste valeur sur les immobilisations financières

La variation de la juste valeur de BV3 impacte le résultat de -2 K€ au 31 décembre 2018 et est comptabilisée dans le compte de résultat sous la rubrique : « Autres produits et charges financiers ».

I-1.1.1 Le Chiffre d'Affaires 2018 s'élève à un montant de 2 487 K€ contre 2 517 K€ en 2017.

La norme IFRS 15 applicable au 1er janvier 2018 « Reconnaissance du Chiffre d'Affaires » :

Le seul impact identifié pour le Groupe COURTOIS au 1er janvier 2018 est le reclassement des charges locatives remboursées par les locataires non plus en Chiffre d'Affaires mais en charges par nature.

Le montant de ces charges impactait le Chiffre d'Affaires de l'année 2017 de 78 K€, soit 23 K€ pour la Rénovation d'Immeubles et 55 K€ pour la Gestion d'Immeubles.

I-1.2 Résumé du Bilan Consolidé

| ACTIF (en K€) | | |
|--|---------------|---------------|
| | 31/12/2018 | 31/12/2017 |
| Immobilisations corporelles | 199 | 58 |
| Immeubles de placement | 12 024 | 11 753 |
| Participations entreprises associées | 53 | 61 |
| Actifs financiers non courants | 1 057 | 1 140 |
| Stocks et en cours | 9 647 | 10 042 |
| Autres actifs courants | 369 | 276 |
| Trésorerie et Equivalent de trésorerie | 3 695 | 2 897 |
| TOTAL | 27 044 | 26 227 |

| PASSIF (en K€) | | |
|------------------------------------|---------------|---------------|
| | 31/12/2018 | 31/12/2017 |
| Fonds propres | 18 379 | 17 983 |
| Intérêts minoritaires | 275 | 275 |
| Dettes financières | 5 341 | 5 294 |
| Passif d'impôts non courants | 2 320 | 2 247 |
| Provision court terme / long terme | 7 | 10 |
| Autres dettes | 722 | 418 |
| TOTAL | 27 044 | 26 227 |

I-2 ÉVOLUTION PRÉVISIBLE ET PERSPECTIVES D'AVENIR

Les promotions d'ANTONY ARON, Hauts-de-Seine et celle de CUGNAUX, Métropole Toulousaine, se présentent favorablement et 2018 a enregistré le dénouement de Guéthary, Pyrénées Atlantique.

Il est prévu fin 2019 de lancer la commercialisation de l'immeuble Clichy La Garenne après la mise à niveau du dossier.

I-3 RECHERCHE ET DÉVELOPPEMENT

Le Groupe COURTOIS n'a aucune activité en matière de recherche et développement au cours de l'exercice écoulé.

I-4 EVÉNEMENTS IMPORTANTS SURVENUS DEPUIS LA DATE DE CLÔTURE DE L'EXERCICE 2018

Néant.

*pour les Sociétés mise en équivalence le montant des concours bancaires s'élève à 400 K€ dont 200 K€ part COURTOIS SA

Le Groupe COURTOIS applique par anticipation la norme IFRS 16 qui concerne le retraitement des locations.

Cette norme n'a pas un impact significatif et se traduit par l'apparition au 1^{er} janvier 2018 :

- d'un actif corporel de 170 K€ sous la rubrique « Immobilisations corporelles »,

- et d'une dette du même montant au passif sous la rubrique « Emprunts et dettes financières à long terme et court terme »

Dans le compte de résultat à la place du loyer pour un montant de 31 K€ il a été comptabilisé des frais financiers pour 4 K€ et des amortissements pour 28 K€ pour une durée de 12 mois.

L'impact sur les comptes des années précédentes est comparable à ce qui est décrit pour les 12 premiers mois de l'année 2018.

I-1.3 Résumé du Compte de résultat consolidé

| en K€ | 31/12/2018 | 31/12/2017 |
|--|------------|------------|
| Chiffre d'affaires | 2 487 | 2 517 |
| Charges opérationnelles | (1633) | (2181) |
| Résultat opérationnel courant | 854 | 336 |
| Autres produits et charges opérationnels | (14) | 8 |
| Résultat opérationnel | 840 | 344 |
| Coût de l'endettement financier | (100) | (37) |
| Autres produits et charges financiers | 17 | (3) |
| Charges d'impôt | (198) | 168 |
| Quote-part résultat sociétés mise en équivalence | 9 | 50 |
| Résultat net | 568 | 522 |
| Part du groupe | 554 | 504 |
| Part des minoritaires | 14 | 18 |

I-1.4 Analyse de la situation financière

Les concours bancaires utilisés par le Groupe dans les comptes consolidés s'élèvent à 5 019 K€ soit :

- 4 510 K€ pour l'activité de rénovation d'immeubles,
- 400 K€ pour l'activité promotion immobilière (*),
- 109 K€ pour l'activité de gestion des Immeubles.

En sus des crédits sur stocks, la FIC dispose d'une autorisation ponctuelle de 1 000 K€, à échéance du 31 octobre 2019 et non utilisée au 31 décembre 2018.

I-5 DESCRIPTION DES PRINCIPAUX RISQUES ET INCERTITUDES

La tenue du marché immobilier et le niveau historiquement bas des taux constituent les deux risques majeurs.

➤ I-5.1 Gestion des risques :

I-5.1.1-Risque de marché immobilier

Les logements à Paris et en première couronne restent recherchés en fonction des divers facteurs, notamment le BREXIT et l'attraction globale de la capitale, encore renforcée par la tenue des jeux olympiques en 2024.

I-5.1.2-Risque sur les zones géographiques et sous-secteurs opérationnels sensibles

Non concerné.

I-5.1.3-Risque de contrepartie

Les locataires sont en majorité des sociétés ne présentant pas à ce jour de risque significatif quant à leur solvabilité.

I-5.1.4-Risque de liquidité

Le Groupe a procédé à une revue spécifique de son risque de liquidité et il considère être en mesure de faire face à ses échéances à venir pour l'exercice en cours.

I-5.1.5-Risque de taux

Ce risque est directement lié à la reprise économique et au retour de l'inflation. Le Groupe COURTOIS y est exposé au titre des concours à court terme indexés sur Euribor.

I-5.1.6-Risque d'assurance

Le Groupe COURTOIS dispose d'assurances pour l'essentiel des risques généraux inhérents à l'exercice de son activité. Le Groupe COURTOIS a notamment une assurance « Responsabilité Civile des Dirigeants », une assurance « Bris de Machine », une assurance « Tous Risques Informatiques », une assurance « RC Rénovation d'Immeubles » et « RC Promotion Immobilière » ainsi qu'une assurance Dommage Ouvrage souscrite par chantier de rénovation et promotion immobilière.

Le Groupe COURTOIS bénéficie d'une couverture d'assurance destinée à garantir ses actifs immobiliers qui permettrait une reconstruction à neuf des immeubles de placement. En cas de sinistre ponctuel, les primes versées pourraient subir une augmentation limitée.

Pour être conforme à la « LOI ALUR » le Groupe COURTOIS a souscrit une couverture d'assurance non occupant pour tous les lots en copropriété.

I-5.1.7-Risque de change

L'activité du Groupe s'exerçant uniquement dans la zone Euro, aucun risque de cette nature ne pèse sur le Groupe.

I-5.1.8-Risque juridique

A ce jour, ces risques sont non significatifs sauf à constater que les procédures habituelles en cours sont dénouées plus lentement. (cf. note 32 « Contentieux » de l'annexe consolidée)

I-5.1.9-Risque lié à l'insolvabilité des locataires

Activité gestion des immeubles :

Avant toute signature de nouveau bail, le Groupe COURTOIS étudie la structure financière de la Société candidate ou de la personne physique. En cas de doute, le Groupe COURTOIS demande une caution solidaire des associés, d'un tiers ou une caution bancaire en complément du dépôt de garantie.

Le risque de non-paiement des loyers est peu significatif à ce jour et peut être couvert par les dépôts de garantie en présence de locataires de bonne foi.

I-5.1.10-Risque lié aux immeubles de placement

1- La Société a retenu l'option de comptabiliser les immeubles de placement selon la méthode de la juste valeur. Cette juste valeur correspond à la valeur du marché de ces immeubles, qui reflète par conséquent l'état réel du marché immobilier à la date du 31/12/2018.

Il s'agit d'immeubles destinés à être conservés durablement.

2- Les expertises confiées à des tiers indépendants se traduisent au final par une variation positive de la juste valeur des immeubles de placement à hauteur de 196 K€.

L'impact de la juste valeur est un facteur de variabilité du résultat. La valeur du patrimoine immobilier est sensible à une variation à la hausse ou à la baisse des principaux critères retenus par des experts, ces variations ayant par ailleurs un impact sur le résultat du Groupe.

I-5.1.11-Risque lié aux réglementations environnementales

Le Groupe COURTOIS est attentif au respect des réglementations et reste exposé au risque de non-respect des contraintes réglementaires environnementales et aux risques environnementaux enjeu majeur de la politique sociétale. De nouvelles réglementations pourraient avoir un impact sur la rentabilité. Les principaux risques sont :

- Traitement des déchets,
- Consommation énergétique,
- Travaux de dépollution du sol,
- La mise en conformité des locaux.

Dans le cadre de ses acquisitions le Groupe COURTOIS veille avec des professionnels spécialisés à prendre connaissance et à quantifier ces risques pour les intégrer dans le prix d'achat pour la détermination de la marge finale.

I-5.1.12-Risque de gros travaux

Non significatif pour l'activité « Gestion des immeubles ».

I-5.1.13-Risque de variations de cours

COURTOIS SA n'a pas d'activité financière directe pour intervenir sur les marchés et ne devrait pas subir de fluctuations s'y rapportant.

La Société a procédé à une revue des risques qui pourraient avoir un effet défavorable significatif sur son activité, sa situation financière ou ses résultats (ou sur sa capacité à réaliser ses objectifs) et considère qu'il n'y a pas d'autres risques significatifs hormis ceux présentés.

I-5.1.14-Risque lié au contrôle majoritaire de la Société

La Société est contrôlée par l'actionnaire majoritaire SAS REGIA (holding du groupe) qui détient 52,49 % du capital de COURTOIS SA.

Les mesures prises pour éviter que le contrôle ne soit exercé de manière abusive, consistent notamment en la présence de trois membres indépendants sur 6 membres au sein du Conseil d'Administration.

I-6 LES PROCÉDURES DE CONTRÔLE INTERNE

Notre Société a mis au point des procédures de contrôle interne, en vue d'assurer, dans la mesure du possible, une gestion financière rigoureuse et une maîtrise des risques ainsi que de communiquer les informations aux actionnaires sur la situation financière et les comptes.

Les dispositifs de contrôle interne et de gestion des risques mis en oeuvre dans le Groupe, initiés selon les principes définis dans le «COSO report», suivent le cadre de référence de l'AMF.

L'ensemble des Sociétés du Groupe COURTOIS est soumis aux mêmes règles de contrôle interne.

Le contrôle interne mis en oeuvre sur l'organisation et les méthodologies est le suivant :

➤ *I-6-1 Le périmètre du contrôle interne et de la gestion des risques*
Dans le cadre de la production des comptes consolidés, le périmètre du contrôle interne comptable et financier comprend la Société Mère et les Sociétés intégrées dans les comptes consolidés (cf. Note 3 de l'annexe consolidée).

➤ *I-6-2 Les objectifs du contrôle interne et de la gestion des risques*
Le contrôle interne est un dispositif du Groupe, défini et mis en oeuvre sous la responsabilité de ce dernier. Il regroupe un ensemble de moyens destiné à assurer :

- la conformité aux lois et règlements ;
- l'application des instructions et orientations fixées par la Direction Générale ;
- le bon fonctionnement des processus internes de la Société, notamment ceux concourant à la sauvegarde des actifs ;
- la fiabilité des informations financières.

La gestion des risques est un outil de pilotage du Groupe, qui contribue à :

- créer et préserver la valeur, les actifs et la réputation du Groupe ;
- sécuriser la prise de décision et les processus du Groupe pour favoriser l'atteinte des objectifs ;
- favoriser la cohérence des actions avec les valeurs du Groupe ;
- mobiliser les collaborateurs du Groupe autour d'une vision commune des principaux risques.

En contribuant à prévenir et maîtriser les risques de ne pas atteindre les objectifs fixés par le Groupe, le dispositif de contrôle interne joue un rôle clé dans la conduite et le pilotage des différentes activités.

I-6-3 Les limites du contrôle interne et de la gestion des risques

Ces dispositifs comme tout système de contrôle, ne peuvent fournir une garantie absolue quant à l'atteinte des objectifs poursuivis, mais donnent une assurance raisonnable quant à leur réalisation.

➤ *Acteurs*

Le contrôle interne comptable et financier concerne la majeure partie des acteurs de l'entreprise, avec des responsabilités et des implications différentes selon les sujets. Toutefois, trois acteurs du Gouvernement de la Société sont particulièrement concernés :

- la Direction Générale qui est responsable de l'organisation et de la mise en oeuvre du contrôle interne comptable et financier ainsi que de la préparation des comptes en vue de leur arrêté ;
- le Conseil d'Administration, qui arrête les comptes, opère les vérifications et contrôles qu'il juge opportuns sur les comptes ;
- la Présidente du Conseil d'Administration qui est responsable de l'élaboration du rapport sur les procédures de contrôle interne, comprenant notamment celles de ces procédures relatives à l'élaboration et au traitement de l'information financière et comptable.

Le personnel de la Société a, par ailleurs, la connaissance et l'information nécessaire pour établir, faire fonctionner et surveiller le dispositif de contrôle interne, au regard des objectifs qui lui sont assignés.

Les Commissaires aux Comptes ne font pas partie du dispositif de contrôle interne. Ils certifient les comptes et, dans ce cadre, prennent connaissance du contrôle interne afin d'identifier et d'évaluer le risque d'anomalie significative dans les comptes et ce pour concevoir et mettre en oeuvre leurs procédures d'audit. Ils présentent leurs observations sur le rapport de gestion sur les procédures de contrôle interne et de gestion des risques. En la matière, ils ne se substituent pas à la Société et leurs travaux ne remplacent pas ceux de la Société.

➤ *Principes clefs*

Organisation générale :

Selon les recommandations de l'AMF, la Société satisfait aux normes suivantes :

- une organisation comportant une définition claire des responsabilités, disposant de ressources et de compétences adéquates et s'appuyant sur des systèmes d'information, sur des procédures ou modes opératoires, des outils et des pratiques appropriés ;
- la diffusion en interne d'informations pertinentes, fiables, dont la connaissance permet à chacun d'exercer ses responsabilités ; un système visant à recenser, analyser les principaux risques identifiables au regard des objectifs de la Société et s'assurer de l'existence des procédures de gestion de ces risques ;
- des activités de contrôle proportionnées aux enjeux propres à chaque processus, et conçues pour assurer que les mesures nécessaires sont prises en vue de maîtriser les risques susceptibles d'affecter la réalisation des objectifs ;
- une surveillance permanente portant sur le dispositif de contrôle interne ainsi qu'un examen régulier de son fonctionnement.

Cependant, étant donné la taille de cette dernière, toutes les sécurités notamment et par exemple celles concernant les séparations des fonctions ne peuvent être opérationnelles et les procédures précitées n'ont pas fait l'objet d'un manuel écrit.

Il est toutefois à considérer que des procédures permettant d'établir une assurance raisonnable du respect du contrôle interne ont été pensées et mises en place dans notre Groupe.

Recours à des Tiers :

La Société COURTOIS SA et ses filiales ont recours systématiquement pour chaque secteur d'activité à des conseils externes selon leurs spécialités et plus particulièrement un contrôle comptable externe périodique ainsi que par ailleurs un suivi fiscal régulier, une assistance juridique permanente auprès d'une part de COURTOIS SA, d'autre part la FIC et ses filiales.

Relativement à l'exploitation courante le Groupe est en relation avec des cabinets d'avocats choisis en fonction de leurs spécialisations.

Prise en considération des travaux des Commissaires aux Comptes :

En tant que responsable de l'établissement des comptes et de la mise en oeuvre des systèmes de contrôle interne comptable et financier, la Direction Générale échange avec les Commissaires aux Comptes.

- Elle s'assure que les Commissaires aux Comptes ont revu les principes comptables retenus et les options comptables qui ont un impact significatif sur la présentation des états financiers.
- Elle prend connaissance auprès des Commissaires aux Comptes du périmètre et des modalités de leur intervention. Elle s'informe également des conclusions de leurs travaux sur les comptes.
- Elle s'assure, le cas échéant, que les Commissaires aux Comptes sont informés des faiblesses majeures de contrôle interne identifiées au cours de l'exercice et susceptibles d'avoir une incidence significative sur l'information comptable et financière publiée.
- Elle s'assure que les anomalies ou faiblesses majeures de contrôle interne communiquées par les Commissaires aux Comptes sont prises en considération dans les actions correctives mises en oeuvre par la Société.
- Le conseil reçoit l'assurance des Commissaires aux Comptes

qu'ils ont eu accès à l'ensemble des informations nécessaires à l'exercice de leurs responsabilités, notamment s'agissant des Sociétés consolidées.

• Il est informé du périmètre et des modalités d'intervention des Commissaires aux Comptes ainsi que des conclusions de leurs travaux.

Il reçoit l'assurance des Commissaires aux Comptes qu'ils ont suffisamment avancé leurs travaux au moment de l'arrêté des comptes pour être en mesure de communiquer toutes remarques significatives.

Rôle de la Direction Générale :

La Direction Générale est responsable de la définition, de la mise en oeuvre et de la supervision des moyens pour atteindre les objectifs fixés. Elle dispose dans les limites de l'objet social des pouvoirs les plus étendus dans le cadre des dispositions légales et réglementaires.

Dans notre Société, la Présidente du Conseil d'Administration assume également les fonctions de Directrice Générale selon les décisions du Conseil d'Administration du 22 mai 2002, du 21 mai 2003 et du 14 mai 2009, usant de la faculté offerte à ce dernier aux termes de l'article 16 des statuts de la Société.

Les pouvoirs de gestion du Président Directeur Général sont définis par l'Article 16 des statuts, aucune limitation de pouvoirs n'ayant été apportée. A ce titre il est investi des pouvoirs les plus étendus pour agir au nom de la Société dans la limite de l'objet social et sous réserve de ceux que le Code de Commerce attribue expressément aux Assemblées d'actionnaires et au Conseil d'Administration.

Dans un souci de transparence, toutes les décisions de gestion importantes sont soumises à l'approbation du Conseil d'Administration de la Société comme décrit ci-dessus.

La taille de la Société ne nécessite pas de délégations de pouvoirs. La chaîne de production ou de location d'un immeuble trouve sa source dans l'acquisition du bien. L'acte d'acquisition et l'examen de son environnement juridique au niveau notarié permettent de dégager un maximum d'informations pour alimenter les services comptables d'une part et de gestion de l'opération d'autre part.

Des systèmes de reporting ont été mis en place sous forme :

- d'un état hebdomadaire de suivi des ventes,
- d'un état hebdomadaire de suivi des travaux sur le patrimoine locatif,
- d'états mensuels de loyers et d'impayés pour les immeubles locatifs.

La direction de la Société consacre une partie non négligeable de son temps aux rencontres professionnelles organisées, par les principaux partenaires ainsi que par les diverses autorités administratives ou par les syndicats professionnels.

Processus concourant à l'élaboration de l'information comptable et financière publiée :

La qualité de l'information comptable et financière dépend de l'identification des risques d'erreurs inhérents aux processus comptables ainsi que de la fiabilité et de la régularité de la transmission et de l'exhaustivité de l'information élaborée dans le processus en amont de la production comptable et d'arrêté de comptes.

Audit et contrôle interne et externe :

Le Conseil a pour mission d'examiner les comptes, de contrôler les procédures de contrôle interne et externe du Groupe.

> Documents comptables et Financiers

Documents comptables :

La fonction comptable des Sociétés du Groupe est en quasi-tota-

lité centralisée au siège de la Société.

La coordination de l'ensemble se fait au siège où sont établis les comptes consolidés du Groupe.

Le service comptable : il tient au jour le jour le référentiel comptable du Groupe et les règles et méthodes comptables applicables à toutes les Sociétés :

- les opérations ne peuvent être effectuées qu'avec une autorisation générale ou particulière de la Direction ;
- toutes les opérations sont enregistrées dans les meilleurs délais, dans la période comptable correspondante, afin de permettre la préparation des états financiers ;
- les opérations de trésorerie sont saisies journalièrement.

La gestion des placements de trésorerie est placée sous la responsabilité du service comptable, et suit l'application de la politique, définie par la Présidente. Le Groupe COURTOIS place les fonds disponibles en attendant l'utilisation de ces fonds.

Pour ces placements, l'aspect sécurité est privilégié et seules sont sélectionnés les valeurs mobilières de placement (monétaire non dynamique) :

- l'accès aux actifs et aux documents comptables n'est possible qu'à des personnes autorisées ;
- les actifs enregistrés sont rapprochés des actifs existants systématiquement.

Suivi des engagements hors bilan

La constitution de sûretés, cautions ou avals et garanties doivent être soumis au préalable au Conseil d'Administration pour autorisation.

La fonction informatique

Les systèmes utilisés sont les mêmes pour l'ensemble des filiales. Les sécurités nécessaires au fonctionnement, à l'accès, à la protection et à la maintenance ont été mis en place pour garantir la sécurité des systèmes. L'accès aux postes informatiques est protégé par un login propre à chaque utilisateur.

Le Groupe utilise un progiciel de comptabilité et de consolidation diffusés au niveau national.

Liste d'initiés

Les personnes, salariés, Administrateurs ou tiers en relation professionnelle étroite avec l'entreprise, ont été informées de l'interdiction d'utiliser ou de communiquer les informations privilégiées qu'elles détiennent.

La Société met à jour régulièrement cette liste et a annexé à partir de l'année 2011 les fenêtres négatives dans le but de ne pas réaliser des opérations d'achat ou de vente d'instruments financiers pendant ces périodes comme défini dans son règlement intérieur. cf.1.3.

La conservation des documents :

La conservation des documents obligatoires est définie par la procédure d'archivage qui assure la conservation des documents pendant les délais légaux.

> Postes et systèmes significatifs

Les postes et systèmes significatifs de notre structure sont :

- Les circulations de fonds, la trésorerie et les signatures bancaires dont l'organisation est établie et pour lesquels des procédures ont été élaborées.
 - Les contrôles des charges engagées et payées qui relèvent soit de contrats ou de conventions, soit de procédures, de devis contrôlés avant l'émission du bon à payer des factures reçues.
 - La maîtrise des produits de l'entreprise qui relèvent de contrats signés par la Direction Générale.
- Enfin tout ce qui concerne la production d'informations comptables, financières ou juridiques est sécurisé :
- par l'appel à des Conseils extérieurs, Avocat, Notaire, Expert immobilier et Géomètre, Expert-Comptable.
 - par le contrôle interne d'une direction administrative et finan-

I-7 ENGAGEMENTS HORS BILAN

Cf. Note 31 de l'annexe consolidée.

I-8 ACTIVITÉ ET RÉSULTATS DE L'ENSEMBLE DES FILIALES DE LA SOCIÉTÉ PAR BRANCHES D'ACTIVITÉ DANS LES COMPTES SOCIAUX
Activité des filiales en K€ :

Les filiales sont à vocation immobilière (hors la société STP)

| Noms | % d'intérêt et de contrôle | Chiffre d'Affaires (2) | Production Stockée | Résultat d'exploitation | Résultat financier | Résultat Exception | Impôt sur les sociétés | Résultat de l'exercice |
|-------------------------|----------------------------|------------------------|--------------------|-------------------------|--------------------|--------------------|------------------------|------------------------|
| SARL FIC | 99,99% | 1 153 | | (202) | 393 | (14) | (33) | 144 |
| SARL LE TESCOU (ARIEGE) | 100% | | | | | | | |
| SCCV ANTONY ARON | 51% | 3 | | (2) | | | | (2) |
| SCCV GUETHARY | 100% | | | (1) | | 415 | | 414 |
| SCCV CANAL 43 | 45,00% | | | (21) | (2) | (13) | | (36) |
| SCCV RESIDENCE LAC | 45,00% | 3 072 | (958) | 60 | (21) | | | 39 |
| SCCV ONDES | 45,00% | | 151 | (1) | (10) | | | (11) |
| SCI AMPERE STRATEGIE | 100% | 28 | | (9) | (1) | | | (10) |
| SCI BONNEFOY | 99,99% | 20 | | 15 | | | (4) | 11 |
| SCI CAUDRA | 99,99% | 256 | | 188 | 3 | | (53) | 138 |
| SCI DAULZ | 99,50% | | | | | | | |
| SCI NORD INVEST | 100% | 55 | | 37 | | | | 37 |
| SCI PORT INVEST | 100% | 15 | | (26) | | | | (26) |
| SCI REMUSAT | 67,17% | 75 | | 40 | | | | 40 |
| SARL STP (1) | 99,96% | | | (1) | 2 | | | 1 |

1- La société STP clôture au 30 juin, retraitement sur 12 mois

2- Chiffres d'Affaires cf. note I-1.1.1

➤ *I-8.1 Activité de Rénovation d'Immeubles*

SARL FONCIERE IMMOBILIERE COURTOIS (FIC)

Le Chiffre d'Affaires s'élève à 1 116 K€ dans les comptes consolidés en diminution de 21,07 % par rapport au 31 décembre 2017. Cette insuffisance d'activité résulte de la mise en forme du dossier Clichy avant de procéder aux ventes des lots déjà réservés. Le montant net du stock s'élève à 8 696 K€ contre un global de 9 321 K€ au 31.12.2017.

Le résultat net peu significatif est de 144 K€ à cause de l'insuffisance du Chiffre d'Affaires.

➤ *I-8.2 Activité Promotion Immobilière*

SCCV ANTONY-ARON (détenion à 51 %) : le montant du stock s'élève à 728 K€.

Programme de 27 logements d'habitation. Le permis de construire est purgé de tout recours de tiers et le contrat de réservation a été signé fin janvier 2019 pour la vente en bloc. Les travaux devraient débuter en septembre prochain.

CUGNAUX (détenion 100 %) : Chiffre d'Affaires d'un montant de 318 K€ enregistré selon l'avancement de l'opération. Dossier conforme aux prévisions. Le site est recherché car positionné dans un secteur dynamique de la Métropole Toulousaine.

SCCV RESIDENCE LAC (détenion 45%) : Commune au sud de Toulouse, opération de 36 logements. Le taux d'avancement des travaux est de 90% et le taux de commercialisation est de 91%.

SCCV ONDES RESIDENCE LES CAROLLES (détenion 45%) : Commune au nord de Toulouse, opération de 33 logements, les pourparlers sont en cours pour la vente de 26 logements sociaux.

➤ *I-8.3 Activité Gestion des Immeubles*

Au 31 décembre 2018 tous les locaux sont loués sauf le local commercial récemment acquis à Toulouse.

SCI AMPERE : promesse de vente signée en février pour un local d'habitation à Asnières, l'acte doit être régularisé avant fin juin prochain pour un montant de 210 K€.

SCI PORT INVEST :

1/ Locataire d'un local commercial dans le 18^{ème} arrondissement : litige sur les loyers impayés d'un montant de 79 K€ provisionnés et résiliation du bail, le délibéré de l'audience de mars 2018 est toujours attendu (*).

2/ Local commercial à Toulouse : les travaux devraient être terminés et loués avant la fin du 1^{er} semestre 2019.

➤ *I-8.4 Activité Gestion de Portefeuille*

SOCIETE TOULOUSAINNE DE PORTEFEUILLE

BV3 (Banexi Ventures FCPR) créée en 2000 est remboursée à 67,11% du total appelé au 31 décembre 2018.

Une nouvelle provision, de 2 K€ a été constatée sur l'exercice 2018.

La Société STP clôture son exercice au 30 juin 2019 et fait l'objet d'un arrêté des comptes intermédiaires pour les comptes consolidés afin d'harmoniser les dates de clôture de toutes les Sociétés du Groupe.

(*) Décision favorable rendue le 25 février 2019

II – ACTIVITE PROPRE DE LA SOCIETE COURTOIS SA

La Société COURTOIS SA a réalisé un Chiffre d'Affaires de 976 K€ dont 627 K€ de loyers et 32 K€ de prestations de services et 318 K€ de ventes de terrains.

II-1 SITUATION DE LA SOCIÉTÉ ET ACTIVITÉ DURANT L'EXERCICE

Au 31 décembre 2018, le montant des stocks s'élève à 228 K€. Il est lié à l'opération réalisé de Cugnaux pour la vente de terrains viabilisés et construction d'un bâtiment de commerces et de bureaux.

Le total des charges externes s'élève à 420 K€ contre 383 K€ au 31 décembre 2017.

Le résultat financier s'élève à 24 K€ et est composé principalement des revenus de participation et produits financiers des filiales. La charge d'impôt sur les Sociétés au titre de l'exercice s'élève à 35 K€.

Le Groupe pratique l'intégration fiscale pour les Sociétés COURTOIS SA, FIC, ses filiales SCI CAUDRA et SCI BONNEFOY. La convention d'intégration fiscale place chacune de ces Sociétés dans la situation qui aurait été la sienne en l'absence d'intégration.

Après impôt, le résultat est de 94 K€ contre 132 K€ en 2017.

Cette baisse du résultat résulte essentiellement de l'absence de dividendes en provenance des filiales et l'augmentation des frais généraux.

Nous vous demanderons d'approuver ces comptes.

II-2 PRINCIPAUX RISQUES ET INCERTITUDES

Les nouvelles réglementations alourdissent les conditions d'exploitation, lesquelles restent tributaires de la reprise économique.

II-3 ÉVÈNEMENTS IMPORTANTS INTERVENUS DEPUIS LA DATE DE CLÔTURE

Néant.

II-4 SITUATION FINANCIÈRE DE LA SOCIÉTÉ

➤ II-4.1 Emprunts

La société COURTOIS SA au 31 décembre 2018 est endettée à taux fixe à hauteur de 101 K€ en raison de travaux rue de Rémusat à Toulouse.

➤ II-4.2 Délais de paiement Fournisseurs et Clients

Factures reçues et émises non réglées à la date de la clôture de l'exercice dont le terme est échu :

| | Article D. 441.1.-1° : Factures reçues non réglées à la date de clôture de l'exercice dont le terme est échu | | | | | | Article D. 441.1.- 2° : Factures émises non réglées à la date de clôture de l'exercice dont le terme est échu | | | | | |
|--|--|---------------------|---------------|---------------|------------------|------------------------|---|---------------------|---------------|---------------|------------------|------------------------|
| | 0 jour (indicatif) | 1 à 30 jours | 31 à 60 jours | 61 à 90 jours | 91 jours et plus | Total (1 jour et plus) | 0 jour (indicatif) | 1 à 30 jours | 31 à 60 jours | 61 à 90 jours | 91 jours et plus | Total (1 jour et plus) |
| (A) Tranches de retard de paiement | | | | | | | | | | | | |
| Nombre de factures concernées | 0 | | | | | 8,10 | | | | | | 10 |
| Montant total des factures concernées TTC | | 37 | | | | 37,60 | | | | | 60 | 60 |
| Pourcentage du montant total des achats TTC de l'exercice | | 8,32% | | | | 8,32% | | | | | | |
| Pourcentage du chiffre d'affaires HT de l'exercice | | | | | | 8,20% | | | | 8,20% | 8,20% | |
| (B) Factures exclues du (A) relatives à des dettes et créances litigieuses ou non comptabilisées | | | | | | | | | | | | |
| Nombre des factures exclues | | | | | | | | | | | | |
| Montant total des factures exclues | | | | | | | | | | | | |
| (C) Détails de paiement de référence utilisés (contractuel ou délai légal - article L. 441-6 ou article L. 443-1 du code de commerce) | | | | | | | | | | | | |
| Délais de paiement de référence utilisés pour le calcul des retards de paiement | X | Délais contractuels | | | | | X | Délais contractuels | | | | |

Les échéances à plus de 91 jours concernent les sociétés RESIDENCE LAC et ONDES selon les contrats signés.

➤ II-4.3 Engagements hors bilan

- Caution solidaire et hypothécaire de 1 M€ consentie à la BNP Paribas au profit de la Société FONCIERE IMMOBILIERE COURTOIS ;
- Caution solidaire de 1500 K€ au profit de la SCCV RESIDENCE DU LAC concernant la GFA (Garantie Financière d'Achèvement) ;
- Caution Solidaire de 400 K€ au profit la SCCV ANTONY ARON concernant le prêt bancaire ;
- Caution solidaire de 120 K€ sur les indemnités d'immobilisations au profit de la SCCV ANTONY ARON ;
- Emprunt travaux auprès de la Caisse d'Epargne pour un montant de 101 K€.

COURTOIS

II-5 PRISE DE PARTICIPATION ET DE CONTRÔLE

Néant.

II-6 ÉVOLUTION PRÉVISIBLE ET PERSPECTIVES D'AVENIR

- SCCV RESIDENCE DU LAC - livraison décalée sur le premier semestre 2019 suite aux intempéries du printemps dernier,
- SCCV ONDES - négociation en cours avec le bailleur social,
- Opération CUGNAUX - Toulouse Métropole : les travaux de construction d'un bâtiment de commerces et de bureaux devraient débuter courant du 1er semestre 2019.

II-7 ACTIVITÉS EN MATIÈRE DE RECHERCHE ET DÉVELOPPEMENT

La Société n'a eu aucune activité en matière de recherche et développement au cours de l'exercice clos au 31 décembre 2018.

III – AFFECTATION DU RÉSULTAT

III-1 AFFECTATION DU RÉSULTAT

L'affectation du résultat de notre Société que nous vous proposons est conforme à la loi et à nos statuts.

A cet égard nous vous rappelons que l'article 20 des statuts prévoit que sur le bénéfice distribuable de l'exercice, il est d'abord prélevé la somme nécessaire pour distribuer aux actionnaires un premier dividende dont le montant est fixé à 5 % du montant libéré et non amorti de leurs actions. Ce premier dividende n'est pas cumulatif, c'est-à-dire que si les bénéfices ne permettent pas ce paiement en tout ou partie, les actionnaires ne peuvent le réclamer sur les bénéfices d'un exercice suivant.

Nous vous proposons d'affecter le résultat de l'exercice 2018 de la façon suivante :

- Le bénéfice net de l'exercice s'élève à **93 503 €**
- Et le report à Nouveau créateur de **322 €**

Soit au total la somme de 93 825 €

sera réparti comme suit :

- Premier dividende (en application de l'article 20 des statuts) **83 697 €**
- Autres réserves **10 128 €**

Nous vous demandons de procéder à cette affectation du résultat.

Si vous approuvez cette affectation du résultat, le dividende distribué sera de 1,15 € brut par action.

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 %.

Ce dividende serait payable le 28 mai 2019. Le détachement du coupon interviendrait le 24 mai 2019.

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 (L. 225-210 al 4) à raison de ces actions auto détenues, seraient affectées au report à nouveau.

III-2 DISTRIBUTION ANTÉRIEURE DE DIVIDENDES (CGI 243 BIS)

Conformément aux dispositions de l'article 243 bis du Code Général des Impôts, nous vous signalons qu'au cours des trois derniers

| Au titre de l'Exercice | Revenus éligibles à la réfaction | | Revenus non éligibles à la réfaction |
|------------------------|---------------------------------------|---------------------------|--------------------------------------|
| | Dividendes | Autres revenus distribués | |
| 2015 | 305 676 € (*) Soit 4,20 par action | - | - |
| 2016 | 145 560 € (*) Soit 2,00 par action | - | - |
| 2017 | 145 560 € (*) Soit 2,00 par action | - | - |

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

III-3 DÉPENSES ET CHARGES NON DÉDUCTIBLES FISCALEMENT (CGI 39-4)

Néant.

O.I.S.S.A.

IV – ACTIONNARIAT & ÉVOLUTION BOURSIÈRE

IV-1 ACTIONNARIAT DE LA SOCIÉTÉ

L'identité des personnes qui détiennent directement ou indirectement au 31 décembre 2018 plus de 5 %, 10 %, 15 %, 20 %, 25 %, 30 %, 33,33 %, 50 % et 66,66 %, de 90 %, de 95 % du capital social ou droits de vote aux Assemblées Générales :

Conformément à l'article L 233-13 du Code de Commerce, au 31 décembre 2018 :

- la Société SAS REGIA détient 38 202 actions nominatives de la Société COURTOIS SA, représentant 52,49 % du capital et 57,42 %

des droits de vote réels (hors actions auto détenues privées du droit de vote).

- Monsieur Jean-Louis COURTOIS de VIÇOSE détient directement et indirectement (par l'intermédiaire de la Société SAS REGIA) 52,78 % du capital de COURTOIS SA et 57,74 % des droits de vote réels.

Concernant la répartition du capital de la Société SAS REGIA, Madame Jennifer COURTOIS de VIÇOSE détient la nue-propriété de titres représentant 36,40 % du capital et que Madame Françoise COURTOIS de VIÇOSE détient la nue-propriété de titres représentant 23.66 % du capital.

| Actionnaires | En Capital | En droits de Vote |
|-------------------------|--|--|
| Détenant plus de 5% | - | - |
| Détenant plus de 10% | - | - |
| Détenant plus de 15% | - | MR JEANNIN NALTET |
| Détenant plus de 20% | MR JEANNIN NALTET (*) | |
| Détenant plus de 25% | - | - |
| Détenant plus de 30% | - | - |
| Détenant plus de 33,33% | - | - |
| Détenant plus de 50% | SAS REGIA Monsieur Jean-Louis COURTOIS de VIÇOSE | SAS REGIA Monsieur Jean-Louis COURTOIS de VIÇOSE |
| Détenant plus de 66,66% | - | - |
| Détenant plus de 90% | - | - |
| Détenant plus de 95% | - | - |

(*) Déclaration des franchissements de seuils faite à titre de la régularisation (hors délai) auprès de l'AMF en date du 27 août 2018, entraînant la privation automatique des droits de vote attachés aux actions excédant la fraction qui n'a pas été régulièrement déclarée pour toute Assemblée d'actionnaires qui se tiendrait jusqu'à l'expiration d'un délai de deux ans suivant la date de régularisation de la notification.

Nous vous informons qu'au cours de l'exercice social :
La Société ne détient aucune participation croisée au sens de l'article R. 233-19 du Code de Commerce, ni aucune action d'auto-contrôle au sens de l'article L233-13 du Code de Commerce.

IV-2 QUOTITÉ DE CAPITAL DÉTENUE PAR LES SALARIÉS À LA CLÔTURE DE L'EXERCICE

Conformément à l'article L225-102 du Code de Commerce, nous vous indiquons qu'à la clôture de l'exercice 2018, il n'y avait pas de participation des salariés au sein du capital de la Société.

IV-3 OPÉRATIONS SUR TITRES DES MANDATAIRES SOCIAUX, DES HAUTS RESPONSABLES ET DES PERSONNES QUI LEUR SONT ÉTROITEMENT LIÉES AU COURS DE L'EXERCICE 2018

Néant.

IV-4 CONTRAT DE LIQUIDITÉ

Le 18 février 2008, la Société COURTOIS SA a confié la mise en oeuvre d'un contrat de liquidité à Oddo Corporate Finance conforme à la Charte de déontologie de l'AMAFI.

Pour la mise en oeuvre de ce contrat, les moyens suivants ont été initialement affectés au compte de liquidité :
- 30 000 Euros

Détail des achats et ventes au cours de l'année 2018 dans le cadre du contrat de liquidité :

| | Nombre d'actions achetées | Nombre d'actions vendues | Cours moyens des achats | Cours moyens des ventes | Nombre d'actions détenues au 31/12/2018 | Montant des actions au 31/12/2018 | % de capital |
|------------|---------------------------|--------------------------|-------------------------|-------------------------|---|-----------------------------------|--------------|
| année 2018 | 742 | 644 | 133,79 € | 134,68 € | 162 | 22 219 € | 0,22% |

Montant des frais de négociations : néant.

IV-5 ACTIONS PROPRES

L'Assemblée Générale Mixte du 24 mai 2018 a autorisé le Conseil d'Administration, pour une période de 18 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 du capital pouvant intervenir pendant la durée du programme.

Au cours de l'exercice 2018, il n'y a pas eu d'opérations d'achat effectuées par la Société sur ses propres titres en application des articles L225-209 et suivants du Code de Commerce en dehors des

opérations réalisées dans le cadre du contrat de liquidité. (Cf. § IV-4).
Au 31 décembre 2018, COURTOIS SA détient en dehors du contrat de liquidité 88 de ses actions propres (0.12 % du capital) affectées à la croissance externe comptabilisées sous la rubrique : «Autres immobilisations financières » un montant total de 7 689,73 €. Valeur nominale : 2 024 €

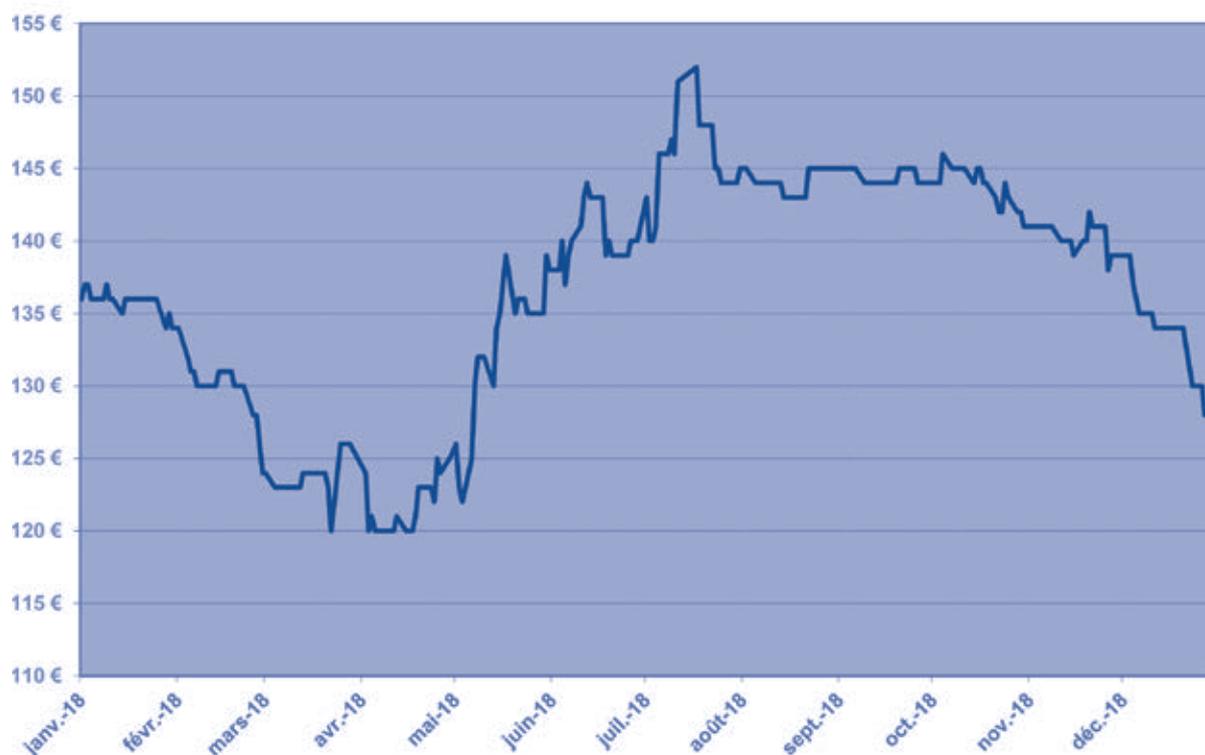
Nombre d'actions inscrites à la clôture de l'exercice : 250 (soit 0,34 % du capital)
Valeur évaluée au cours d'achat : 119,63 €
Valeur nominale globale : 5 750 € (dont opérations de croissance externe 2 024 € et contrat de liquidité 3 726 €)

Objectifs : opérations de croissance externe (88 actions) et animation du cours via le contrat de liquidité (162 actions).
Les actions détenues par la Société n'ont fait l'objet d'aucune réallocation à d'autres finalités depuis la dernière autorisation consentie par l'Assemblée Générale, ni d'aucune utilisation.

Cotation :

- Marché : Euronext compartiment C
- Place de Cotation : Euronext Paris (France)
- Indice Principal : CAC All Shares
- Code ISIN : FR0000065393

IV-6 EVOLUTION DU COURS DE L'ACTION



Au mois de juillet 2018 l'action COURTOIS SA a coté 152 €, soit le cours le plus élevé de l'exercice.

IV-7 COTATION

EURONEXT, a conclu avec FTSE un partenariat permettant de classer par secteurs économiques, les Sociétés cotées sur les marchés selon la nomenclature ICB.

Notre Société actuellement classée en : « 8633 Real Estate Holding & Development ». Euronext a lancé une nouvelle filiale « EnterNext », qui a pour ambition de concentrer l'ensemble des actions menées par l'entreprise de marché en faveur des PME-ETI.

Cette nouvelle filiale couvre à ce jour les Sociétés cotées sur Euronext et Euronext Growth dont la capitalisation boursière va jusqu'à 1 milliard d'euros, soit 750 émetteurs au niveau européen, parmi lesquelles votre Société.

Les valeurs ainsi cotées sur EURONEXT sont classées par ordre alphabétique avec un critère d'identification supplémentaire correspondant à leur compartiment de capitalisation boursière.

Ainsi, COURTOIS SA est classée dans le compartiment C constitué par les Sociétés dont la capitalisation boursière moyenne est inférieure à 150 millions d'euros.

Notre Société est cotée sur le marché « EURONEXT » compartiment C.

| | 2018 | 2017 | 2016 | 2015 | 2014 |
|--|-------|------|-------|-------|-------|
| Valeur nominale | 23 | 23 | 23 | 23 | 23 |
| Revenu par actions | 1,15 | 2 | 2 | 4,2 | 2,1 |
| Cours extrême en bourse | | | | | |
| Cours + haut | 152 | 140 | 110 | 104,9 | 105,5 |
| Cours + bas | 120 | 98 | 88,01 | 94 | 90,3 |
| Dividende net | 1,15 | 2 | 2 | 4,2 | 2,1 |
| Bénéfice par action ajusté | 1,28 | 1,81 | 2,92 | 3,45 | 5,83 |
| Dernier cours de l'exercice | 128 | 137 | 100,5 | 96 | 93,5 |
| Taux de rendement global sur la base du dernier cours de l'exercice (en %) | 0,90% | 1,46 | 1,99 | 4,38 | 2,25 |

COURTOIS SA a communiqué en date du 19 avril 2018 à Euronext que les actions de COURTOIS SA étaient éligibles au PEA-PME

V – CONCLUSION

Votre conseil vous invite à approuver par votre vote, le texte des résolutions qu'il vous propose.

Le Conseil d'Administration.

RÉSULTATS FINANCIERS DE LA SOCIÉTÉ AU COURS DES 5 DERNIERS EXERCICES (EN € €)

Article R.225-102 du Code de Commerce

| NATURE DES INDICATIONS | 2018 | 2017 | 2016 | 2015 | 2014 |
|--|-----------|-----------|------------|------------|-----------|
| | 12 mois | 12 mois | 12 mois | 12 mois | 12 mois |
| I. SITUATION FINANCIERE EN FIN D'EXERCICE | | | | | |
| a) Capital social | 1 673 940 | 1 673 940 | 1 673 940 | 1 673 940 | 1 673 940 |
| b) Nombre d'actions émises | 72 780 | 72 780 | 72 780 | 72 780 | 72 780 |
| c) Nombre d'obligations convertibles en actions | | | | | |
| II. RESULTAT GLOBAL DES OPERATIONS | | | | | |
| a) Chiffre d'Affaires (loyers+ ventes et autres) | 975 471 | 631 764 | 679 772 | 619 272 | 619 272 |
| b) Bénéfice avant impôt, amortissements et montant net des provisions | 176 302 | 222 089 | 250 061 | 246 622 | 524 496 |
| c) Impôt sur les bénéfices | (34135) | (18192) | 10 478 | (65587) | (71205) |
| d) Bénéfice après impôt, amortissements et provisions | 93 503 | 132 372 | 212 878 | 251 001 | 424 351 |
| e) Montant des bénéfices distribués | 145 560 | 145 560 | 305 676 | 152 838 | 254 730 |
| III. RESULTAT DES OPERATIONS REDUIT A UNE SEULE ACTION | | | | | |
| a) Bénéfice après impôt, mais avant amortissements et provisions | 1,95 | 2,8 | 3,58 | 4,29 | 8,18 |
| b) Bénéfice après impôt, amortissements et provisions | 1,28 | 1,82 | 2,92 | 3,45 | 5,83 |
| c) Dividende versé à chaque action dont la valeur nominale est de : | 2 23 | 2 23 | 4,20 23 | 2,10 23 | 3,5 23 |
| IV. PERSONNEL | | | | | |
| a) Nombre de salariés | - | - | - | - | - |
| b) Montant masse salariale | - | - | - | - | - |
| c) Montant des sommes versées au titre des avantages sociaux (Sécurité sociale, œuvres sociales, etc.) | - | - | - | - | - |

RAPPORT SUR LE GOUVERNEMENT D'ENTREPRISE

Dans le cadre de la démarche de bonne gouvernance poursuivie par le Groupe COURTOIS, le Conseil d'Administration se réfère au code MIDDLENEXT, en particulier en vue de l'élaboration du rapport sur le gouvernement d'entreprise et de la rémunération des mandataires sociaux.

Le Conseil d'Administration du Groupe COURTOIS a décidé de fixer dans un règlement intérieur les principes directeurs de son fonctionnement. Ce règlement intérieur est applicable à tous les Administrateurs, actuels ou futurs et a pour objet de compléter les règles légales, réglementaires et statutaires afin de préciser les modalités de fonctionnement du Conseil d'Administration et de ses comités dans l'intérêt du Groupe et de ses actionnaires.

Le rapport sur le gouvernement d'entreprise de 2018 du Groupe COURTOIS est établi en application des articles L225-37-3 à L225-37-5 du Code de Commerce.

I- STRUCTURE DU CAPITAL SOCIAL DE LA SOCIETE

I-1- Capital social

I-2- Tableau récapitulatif des délégations en cours de validité accordées par l'Assemblée Générale des actionnaires

I-3- Autorisation soumise à la prochaine Assemblée Générale des actionnaires

II- CONSEIL D'ADMINISTRATION

II-1- Référence à un code de gouvernement d'entreprise

II-2- Composition du conseil : Liste des mandats, critères d'indépendance et fonctions exercées dans toute société par chaque mandataire social durant l'exercice

II-3- Conditions de préparation et d'organisation des travaux du Conseil

II-4- Limitations aux pouvoirs du Président Directeur Général

II-5- Conventions entre un mandataire ou un actionnaire significatif et une filiale

III- MODALITES PARTICULIERES DE PARTICIPATION DES ACTIONNAIRES A L'ASSEMBLEE GENERALE

IV- REMUNERATION DES MANDATAIRES SOCIAUX

IV-1- Rémunérations totales brutes et avantages de toute nature versés au Président Directeur Général durant l'exercice par la Société, les Sociétés contrôlées ou de la Société qui contrôle aux mandataires sociaux

IV-2- Rémunération des membres du Conseil (jetons de présence)

IV-3- Choix du Conseil relatif aux modalités de conservation par les mandataires des actions attribuées gratuitement

IV-4- Eléments fixes, variables et exceptionnels composant la rémunération totale et avantages de toute nature versés ou attribués au titre de l'exercice écoulé au Président Directeur Général (sixième résolution)

IV-5- Principes et critères de détermination, de répartition et d'attribution des éléments composant la rémunération totale et les avantages attribuables au Président Directeur Général (septième résolution)

V- ELEMENTS SUSCEPTIBLES D'AVOIR UNE INCIDENCE EN CAS D'OFFRE PUBLIQUE

VI- LES CONVENTIONS REGLEMENTEES

VII- PROPOSITIONS DE MODIFICATIONS STATUTAIRES

COURTOIS S.A.

I - STRUCTURE DU CAPITAL DE LA SOCIETE

I-1- CAPITAL SOCIAL

Le capital au 31 décembre 2018 est fixé à 1 673 940 Euros divisé en 72 780 actions d'une valeur nominale de 23 Euros chacune. Il est entièrement libéré.

Conformément à l'article 13 des statuts, chaque membre de l'Assemblée a autant de voix qu'il possède ou représente d'actions. Ce droit de vote est doublé pour toutes les actions entièrement libérées pour lesquelles il est justifié d'une inscription nominative sur les registres de la Société, depuis deux ans au moins, au nom d'un même actionnaire.

I-2- TABLEAU RÉCAPITULATIF DES DÉLÉGATIONS EN COURS DE VALIDITÉ ACCORDÉES PAR L'ASSEMBLÉE GÉNÉRALE DES ACTIONNAIRES DANS LE DOMAINE DES AUGMENTATIONS DE CAPITAL

| Nature de la délégation | Date de l'AGE | Date d'expiration de la délégation | Montant autorisé | Utilisations au cours des exercices précédents | Utilisations au cours de l'exercice clos le 31/12/2018 | Montant résiduel au 31/12/2018 |
|--|---------------|------------------------------------|--|--|--|---|
| Délégation en vue d'augmenter le capital par incorporation de réserves, bénéfices ou primes | 24/05/2018 | 23/07/2020 | 800.000 € | N/A | Néant | 800.000 € |
| Délégation en vue d'émettre des action et/ou des valeurs mobilières avec maintien du Droit Préférentiel de Souscription (DPS) | 24/05/2018 | 23/07/2020 | 800.000 € en nominal de l'augmentation de capital | N/A | Néant | 800.000 € en nominal de l'augmentation de capital |
| | | | 5 000 000 € en titres de créance | | | 5 000 000 € en titres de créance |
| Délégation en vue d'émettre des action et/ou des valeurs mobilières avec suppression du DPS par offre au public | 24/05/2018 | 23/07/2020 | 800.000 € en nominal de l'augmentation de capital* | N/A | Néant | 800.000 € en nominal de l'augmentation de capital |
| | | | 5 000 000 € en titres de créance ** | | | 5 000 000 € en titres de créance |
| Délégation en vue d'émettre des action et/ou des valeurs mobilières avec suppression du DPS par placement privé | 24/05/2018 | 23/07/2020 | 670.000 € en nominal de l'augmentation de capital* et 20 % du capital par an | N/A | Néant | 670.000 € en nominal de l'augmentation de capital et 20 % du capital par an |
| | | | 5 000 000 € en titres de créance ** | | | 5 000 000 € en titres de créance |
| Délégation en vue d'augmenter le capital avec suppression du DPS en faveur des adhérents d'un PEE | 24/05/2018 | 23/07/2020 | 40 000 € | N/A | Néant | 40 000 € |
| Délégation en vue d'augmenter le capital en rémunération d'un apport de titres ou de valeurs mobilières | 24/05/2018 | 23/07/2020 | 10% du capital social au jour de l'assemblée générale | N/A | Néant | 10% du capital social au jour de l'assemblée générale |
| Autorisation en vue d'attribuer gratuitement des actions existantes et/ou à émettre aux salariés et à certains mandataires sociaux | 26/05/2016 | 25/07/2019 | 0,5% du capital social au jour de l'assemblée générale | N/A | Néant | 0,5% du capital social au jour de l'assemblée générale |

* Plafond commun

** Plafond commun

I-3- AUTORISATION SOUMISE À LA PROCHAINE ASSEMBLÉE GÉNÉRALE DES ACTIONNAIRES

I-3-1 Autorisations en matière de rachat d'actions et d'annulation

Nous vous proposons, aux termes de la huitième 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 24 mai 2018 dans sa onzième 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 24 mai 2018 dans sa douzième 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 disposerait donc des pouvoirs nécessaires pour faire le nécessaire en pareille matière.

II - CONSEIL D'ADMINISTRATION

Le Conseil d'Administration a confirmé le cumul des fonctions de Président du Conseil et de Directeur Général. La Société considère que nonobstant ce cumul de fonctions, il n'existe pas de risque de conflit d'intérêts compte tenu des mesures spécifiques prises en la matière et détaillées et ci-après et de la présence de la moitié de membres indépendants au sein du Conseil.

Chaque Administrateur est tenu d'être propriétaire d'un nombre d'actions fixé à dix, sauf lorsque la loi le dispense de cette obligation (article 14 des statuts).

II-1- RÉFÉRENCE À UN CODE DE GOUVERNEMENT D'ENTREPRISE

Le Conseil d'Administration de COURTOIS SA du 2 février 2010 a décidé d'adopter le Code de Gouvernement d'Entreprise MIDDLENEXT, révisé en septembre 2016, comme code de référence de la Société. Ce Code est disponible sur le site Internet « <http://www.middlenext.com> » dans la rubrique « Actualités ».

Le Conseil d'Administration estime que le Code MIDDLENEXT est adapté compte tenu de la taille de la Société et de la structure de son actionnariat.

La Société respecte l'ensemble des recommandations du Code MIDDLENEXT.

Conformément aux recommandations de la nouvelle édition de septembre 2016, le Conseil d'Administration a pris connaissance des points de vigilance dudit Code lors de sa réunion du 13 février 2019 et les a revus régulièrement.

Ont notamment été particulièrement examinées, le « Pouvoir Souverain », le « Pouvoir de Surveillance » et le « Pouvoir Exécutif », et le point sur la « Succession du Dirigeant » et la « Revue annuelle des conflits d'intérêts connus ».

Le Conseil d'Administration a examiné chacun de ces points et n'a relevé dans ce cadre aucune difficulté ni spécificité de la Société devant être portée à la connaissance des actionnaires.

Le Conseil a plus particulièrement réfléchi et examiné l'impossibilité temporaire du Dirigeant.

II-2- COMPOSITION DU CONSEIL : LISTE DES MANDATS, CRITÈRES D'INDÉPENDANCE ET FONCTIONS EXERCÉES DANS TOUTE SOCIÉTÉ PAR CHAQUE MANDATAIRE SOCIAL DURANT L'EXERCICE

➤ Liste des Mandats des Administrateurs de COURTOIS SA

Mandats détenus au sein de la Société COURTOIS SA

Composition du Conseil d'Administration au 31 décembre 2018

| Nom | Nationalité | Formation | Expérience | Date de première Nomination | Expiration Mandat (*) | Administrateur Indépendant | Comité D'investissement |
|---|-------------|---|--|-----------------------------|-----------------------|----------------------------|-------------------------|
| Jennifer COURTOIS de VIÇOSE Président Directeur Général | Française | Licenciée en droit | | 2009 | 2021 | Non | Oui |
| Jean-Louis COURTOIS de VIÇOSE Administrateur | Française | Licencié en droit, DES de Droit Privé | Antérieurement Directeur de Banque et Gérant de SCPI | 1975 | 2021 | Non | Oui |
| SAS REGIA (représentée par Madame Jean-Louis COURTOIS de VIÇOSE), Administrateur | Française | Pharmacien | | 1990 | 2020 | Non | Oui |
| Jacques RAIBAUT Administrateur | Française | Licencié en droit, DES de Droit Privé | Antérieurement Président d'une Société HLM | 1999 | 2023 | Oui | Oui |
| Jacques GAYRAL Administrateur | Française | Diplômé Ecole Supérieure de Commerce de Paris | Promoteur constructeur | 2005 | 2023 | Oui | Oui |
| Jean-Jacques PONS GERMAIN Administrateur | Française | Ancien Promoteur Immobilier | Gestionnaire de sociétés | 2010 | 2022 | Oui | Oui |

*A l'Assemblée Générale ordinaire tenue au cours de l'année pendant laquelle le mandat vient à échéance et appelée à statuer sur les comptes de l'exercice écoulé.

Par ailleurs, il est précisé que le Conseil comprend en son sein deux censeurs :

- Monsieur Xavier AZALBERT : Doctorat en Econométrie, Administrateur de VALGO, dont le mandat a été renouvelé par l'Assemblée Générale du 16 mai 2013 jusqu'à l'Assemblée Générale à tenir en 2019 en vue de statuer sur les comptes de l'exercice écoulé.

Nous vous proposons de procéder au renouvellement du son mandat pour une nouvelle période de 6 années, qui expirera en 2025, au terme de l'Assemblée Générale Ordinaire appelée à statuer sur les comptes de l'exercice écoulé.

- Monsieur Arthur THOMINE-DESMAZURES : Ingénieur ESITC, promoteur, nomination par l'Assemblée Générale du 26 mai 2016 jusqu'à l'Assemblée Générale à tenir en 2022 en vue de statuer sur les comptes de l'exercice écoulé.

A la connaissance de la Société, il est précisé que les membres des organes d'administration et Direction du Groupe COURTOIS SA n'ont subi aucune condamnation pour fraude et aucune sanction publique au cours de cinq dernières années.

Les Administrateurs sont nommés ou renouvelés dans leurs fonctions par l'Assemblée Générale des actionnaires.

La durée des mandats des Administrateurs est de six ans selon l'article 14.2 des statuts.

Le nombre des Administrateurs ayant atteint l'âge de quatre-vingt-cinq ans ne peut dépasser le tiers des membres du Conseil d'Administration. Lorsque l'âge limite est atteint, l'Administrateur le plus âgé est réputé démissionnaire d'office à l'issue de la plus prochaine Assemblée Générale.

Durant l'exercice aucun changement n'est intervenu dans la composition du Conseil.

Nous vous précisons que le Conseil ne comprend aucun Administrateur représentant les salariés.

➤ Critères d'indépendance

Parmi les membres du Conseil, trois d'entre eux : Messieurs RAIBAUT, GAYRAL et PONS-GERMAIN, sont considérés comme indépendants conformément à la définition donnée dans le Code Gouvernement d'Entreprise MIDDLENEXT de septembre 2016.

Les critères d'indépendance retenus par notre Société conformément au Code MIDDLENEXT, sont les suivants :

- Ne pas avoir été, au cours des cinq dernières années et ne pas être salarié ni mandataire social dirigeant de la Société ou d'une société de son Groupe,
- Ne pas avoir été, au cours des deux dernières années, et ne pas être en relation d'affaires significatives avec la société ou son Groupe (client, fournisseur, concurrent, prestataire, créancier, banquier etc.),
- Ne pas être actionnaire de référence de la Société ou de détenir un pourcentage de droit de vote significatif,
- Ne pas avoir de relation de proximité ou de lien familial proche avec un mandataire social ou un actionnaire de référence,
- Ne pas avoir été au cours des six dernières années, Commissaire aux Comptes de l'entreprise,

COURTOIS SA a constamment mis l'accent sur l'indépendance des Administrateurs par un choix délibéré de nomination de tiers qualifiés et professionnellement reconnus.

Le tableau ci-après présente la situation des Administrateurs au regard des critères d'indépendance retenus par la Société :

| Critères d'indépendance | Mme Jennifer COURTOIS de VÇOSE | Mr COURTOIS de VÇOSE | SAS REGIA | M. RAIBAUT | M. GAYRAL | M. PONS-GERMAIN |
|---|--------------------------------|----------------------|-----------------|-------------|-------------|-----------------|
| Ne pas avoir été, au cours des cinq dernières années et ne pas être salarié ni mandataire social dirigeant de la société ou d'une société de son Groupe | | | | X | X | X |
| Ne pas avoir été, au cours des deux dernières années, et ne pas être en relation d'affaires significatives avec la société ou son Groupe (client, fournisseur, concurrent, prestataire, créancier, banquier etc.) | X | X | X | X | X | X |
| Ne pas être actionnaire de référence de la société ou de détenir un pourcentage de droit de vote significatif. | | | | X | X | X |
| Ne pas avoir de relation de proximité ou de lien familial proche avec un mandataire social ou un actionnaire de référence | | | | X | X | X |
| Ne pas avoir été au cours des six dernières années, Commissaire aux Comptes de l'entreprise | X | X | X | X | X | X |
| Conclusion sur l'indépendance | Non indépendant | Non indépendant | Non indépendant | Indépendant | Indépendant | Indépendant |

A ce jour les membres indépendants du Conseil ne sont pas en relation d'affaires avec le Groupe.

La loi du 27 janvier 2011 relative à la représentation équilibrée des femmes et des hommes au sein des Conseils d'Administration et de Surveillance et à l'égalité professionnelle a institué des règles relatives à la promotion de l'égalité professionnelle entre les femmes et les hommes. La proportion des Administrateurs de chaque sexe ne peut être inférieure à 40 % dans les Sociétés dont les actions sont admises aux négociations sur un marché réglementé. Lorsque le Conseil d'Administration est composé au plus de huit membres, l'écart entre le nombre des Administrateurs de chaque sexe ne peut être supérieur à deux.

A cet égard, il est rappelé que la proportion des membres de chaque sexe au sein du Conseil d'Administration de la Société est de : 2 femmes (dont l'une est le représentant permanent d'une personne morale) et 4 hommes.

Le Conseil a constaté que l'écart entre les deux sexes était respecté car il n'excède pas 2.

COURTOIS

➤ Mandats et fonctions exercés par les Administrateurs dans d'autres Sociétés

Madame Jennifer COURTOIS de VIÇOSE - Président Directeur Général de COURTOIS SA

| Nom de la société | Forme juridique de la Société | Fonction | Groupe / Hors Groupe | Sociétés Françaises/Etrangères | Cotées ou non |
|-------------------------------|-------------------------------|---------------------------------|----------------------|--------------------------------|---------------|
| REGIA | SAS | Présidente | Groupe | Française | Non |
| FONCIERE IMMOBILIERE COURTOIS | SARL | Co-Gérante | Groupe | Française | Non |
| LE TESCOU | SARL | Co-Gérante | Groupe | Française | Non |
| RÉMUSAT | SCI | Co-Gérante | Groupe | Française | Non |
| AMPÈRE STARTÈGE | SCI | Co-Gérante | Groupe | Française | Non |
| DAULZ | SCI | Co-Gérante | Groupe | Française | Non |
| BONNEFOY | SCI | Représentant de la SFIC gérante | Groupe | Française | Non |
| NORD INVEST | SCI | Représentant de la SFIC gérante | Groupe | Française | Non |
| CAUDRA | SCI | Représentant de la SFIC gérante | Groupe | Française | Non |
| PORT INVEST | SCI | Représentant de la SFIC gérante | Groupe | Française | Non |
| GUETHARY | SCCV | Co-Gérante | Groupe | Française | Non |
| ANTONY ARON | SCCV | Co-Gérante | Groupe | Française | Non |
| CANAL 43 | SCCV | Co-Gérante | Groupe | Française | Non |
| RESIDENCE DU LAC | SCCV | Co-Gérante | Groupe | Française | Non |
| ONDES RESIDENCE DES CAROLLES | SCCV | Co-Gérante | Groupe | Française | Non |

Monsieur Jean-Louis COURTOIS de VIÇOSE - Administrateur de COURTOIS SA

| Nom de la société | Forme juridique de la Société | Fonction | Groupe / Hors Groupe | Sociétés Françaises / Etrangères | Cotées ou non |
|--------------------------------|-------------------------------|--------------------------------|----------------------|----------------------------------|---------------|
| FONCIERE IMMOBILIERE COURTOIS | SARL | Co-Gérant | Groupe | Française | Non |
| LE TESCOU | SARL | Co-Gérant | Groupe | Française | Non |
| STP | SARL | Gérant | Groupe | Française | Non |
| REGIA | SAS | Directeur Général | Groupe | Française | Non |
| BONNEFOY | SCI | Représentant de la SFIC Gérant | Groupe | Française | Non |
| NORD INVEST | SCI | Représentant de la SFIC Gérant | Groupe | Française | Non |
| CAUDRA | SCI | Représentant de la SFIC Gérant | Groupe | Française | Non |
| PORT INVEST | SCI | Représentant de la SFIC Gérant | Groupe | Française | Non |
| RÉMUSAT | SCI | Co-Gérant | Groupe | Française | Non |
| AMPÈRE STRATEGE | SCI | Co-Gérant | Groupe | Française | Non |
| DAULZ | SCI | Co-Gérant | Groupe | Française | Non |
| QUIEVRAIN | SCI | Co-Gérant | Hors Groupe | Française | Non |
| GUETHARY | SCCV | Co-Gérant | Groupe | Française | Non |
| IRDI | SA | Censeur | Hors Groupe | Française | Non |
| CAISSE D'EPARGNE MIDI-PYRÉNÉES | Coopérative | Membre du C.O.S | Hors Groupe | Française | Non |
| SLE HAUTE GARONNE SUD-OUEST | Coopérative | Président | Hors Groupe | Française | Non |

Madame Jean-Louis COURTOIS de VIÇOSE

| Nom de la société | Forme juridique de la Société | Fonction | Groupe / Hors Groupe | Sociétés Françaises/Etrangères | Cotées ou non |
|-------------------|-------------------------------|---------------------------|----------------------|--------------------------------|---------------|
| QUIÉVRAIN | SCI | Co-Gérant | Hors-Groupe | Française | Non |
| CHATEAU DE SEYSSE | SCI | Gérant | Hors-Groupe | Française | Non |
| ANDREA | SCI | Gérant | Hors-Groupe | Française | Non |
| RÉGIA | SAS | Directeur Général Délégué | Groupe | Française | Non |

Monsieur Jacques RAIBAUT- Administrateur de COURTOIS SA

| Nom de la société | Forme juridique de la Société | Fonction | Groupe / Hors Groupe | Sociétés Françaises/Etrangères | Cotées ou non |
|-------------------|-------------------------------|----------|----------------------|--------------------------------|---------------|
| BROSSOLETTE | SCI | Gérant | Hors Groupe | Française | Non |

Monsieur Jean-Jacques PONS-GERMAIN-Administrateur de COURTOIS SA

| Nom de la société | Forme juridique de la Société | Fonction | Groupe / Hors Groupe | Sociétés Françaises/Etrangères | Cotées ou non |
|---|-------------------------------|----------|----------------------|--------------------------------|---------------|
| TOURISME MEDIA EDITIONS « TME » | SARL | Gérant | Hors Groupe | Française | Non |
| PECI | SARL | Gérant | Hors Groupe | Française | Non |
| SPA TERRE DE PASTEL | SARL | Gérant | Hors Groupe | Française | Non |
| MUSEUM TERRE DE PASTEL | SARL | Gérant | Hors Groupe | Française | Non |
| AC COSMETIQUES DIFFUSION | SARL | Gérant | Hors Groupe | Française | Non |
| PARTICIPATIONS ET REALISATIONS IMMOBILIERES | SCI | Gérant | Hors Groupe | Française | Non |
| IMMOPLAN | SCI | Gérant | Hors Groupe | Française | Non |
| OCTOGONE | SCI | Gérant | Hors Groupe | Française | Non |
| COUR CARREE | SCI | Gérant | Hors Groupe | Française | Non |
| CONSEIL CONSTRUCTION COMMUNICATION | SNC | Gérant | Hors Groupe | Française | Non |
| TERRE DE PASTEL | URL | Gérant | Hors Groupe | Française | Non |
| RESTAURANT TERRE DE PASTEL | URL | Gérant | Hors Groupe | Française | Non |
| PRESSING LE LAVOIR DU PASTEL | URL | Gérant | Hors Groupe | Française | Non |

Monsieur Jacques GAYRAL-Administrateur de COURTOIS SA

| Nom de la société | Forme juridique de la Société | Fonction | Groupe / Hors Groupe | Sociétés Françaises/Etrangères | Cotées ou non |
|-------------------|-------------------------------|-----------|----------------------|--------------------------------|---------------|
| JACQAR | SAS | Président | Hors Groupe | Française | Non |

II-3-CONDITIONS DE PRÉPARATION ET D'ORGANISATION DES TRAVAUX DU CONSEIL

Pour permettre aux membres du Conseil de préparer utilement les réunions, la Présidente s'efforce de leur communiquer en temps suffisant toutes informations ou documents nécessaires préalable-ment.

Lors de la dernière réunion du Conseil d'Administration de l'exercice la Présidente transmet aux membres du Conseil d'Administration et aux Commissaires aux Comptes les dates des Conseils d'Administration et de Conseil sous forme de Comité d'Audit pour l'année à venir.

L'ordre du jour est établi par la Présidente et communiqué avant chaque réunion.

Il est communiqué aux membres, dans la mesure du possible, les documents et informations nécessaires, plusieurs jours avant les séances. De plus, des éléments supplémentaires sont transmis si un membre en fait la demande auprès du Président du Conseil d'Administration.

Les sujets particulièrement sensibles et urgents peuvent être débattus sans distribution préalable de documents ou avec communication préalable approchée de la date de séance.

La Présidente s'assure que les documents, dossiers techniques et informations relatifs à l'ordre du jour sont communiqués aux membres du Conseil par courrier électronique dans un délai raisonnable.

De plus, la Présidente informe les membres du Conseil entre les réunions de tout événement et information susceptibles d'avoir un impact sur les engagements de la Société, sa situation financière et sa situation de trésorerie, lorsque l'actualité de la Société le justifie.

➤ Tenue des réunions du Conseil

La Présidente Directrice Générale a fixé fin d'année 2017 les dates et heures des séances des Conseils d'Administration de l'année 2018, les Commissaires aux Comptes et les membres du Conseil ont été informés par courrier et courriel en fin d'année 2017.

Les convocations ont été faites par écrit 15 jours au moins à l'avance pour les Conseils d'arrêtés des comptes du 21 mars 2018 et le 5 septembre 2018.

Par ailleurs, pour les autres réunions du Conseil, les convocations ont été faites par écrit au moins 7 jours à l'avance conformément

aux dispositions du règlement intérieur.

Les réunions se sont tenues au siège social.

Le Conseil s'est réuni 6 fois au cours de l'exercice 2018.

Les réunions du Conseil se sont tenues aux dates suivantes :

- **le 14 février 2018** : examen du Chiffre d'Affaires de l'année 2017, examen de la politique de la Société en matière d'égalité professionnelle et salariale, autorisation de signer l'avenant au titre de la Convention de Trésorerie conclue avec la SCCV ANTONY ARON ainsi que la signature de la caution au profit des vendeurs à délivrer par le Crédit du Nord, examen des points de vigilances du code MIDDLENEXT et point sur l'activité et les procédures en cours du Groupe.

- **le 21 mars 2018** : examen et arrêté des comptes consolidés et sociaux au 31 décembre 2017, proposition d'affectation du résultat, approbation du rapport de gestion et du rapport sur le gouvernement d'entreprise, point sur la rémunération du Président Directeur Général, projet de résolutions, préparation de l'Assemblée Générale Mixte (proposition de renouvellement des mandats des Commissaires aux Comptes et du non renouvellement du suppléant, Say on pay ex ante et ex post, programme de rachat d'actions, délégations et autorisations financières arrivant à échéance, mise à jour des statuts etc.), revue des conventions réglementées, point sur l'activité et sur les procédures en cours du Groupe.

- **le 19 avril 2018** : examen du Chiffre d'Affaires du 1er trimestre 2018, préparation de l'information trimestrielle, autorisation relative à la signature de la caution au profit du Crédit du Nord concernant la SCCV ANTONY ARON, point sur l'activité et sur les procédures en cours du Groupe.

- **le 24 mai 2018** après l'Assemblée : mise en oeuvre de l'autorisation de l'Assemblée Générale Ordinaire au titre du 24 mai 2018 à l'effet d'opérer sur les propres actions de la Société, répartition des jetons de présence, point sur l'activité et sur les procédures en cours du Groupe.

- **le 5 septembre 2018** : examen et arrêté de comptes consolidés semestriels au 30 juin 2018, autorisation relative au renouvellement de l'emprunt et de la caution de COURTOIS SA au profit de la B.N.P, autorisation de la facturation au titre du contrat de prestation et de services de la Société REGIA au Groupe COURTOIS, point sur l'activité et sur les procédures en cours du Groupe.

- **le 17 octobre 2018** : examen du Chiffre d'Affaires du 3^{ème} trimestre 2018, autorisation de signer l'avenant au titre de Convention de Trésorerie conclue avec la SCCV ONDES, questionnaire remis aux Administrateurs sur l'évaluation du fonctionnement et

de la préparation des travaux du Conseil d'Administration, point sur l'activité et sur les procédures en cours du Groupe.

Au cours de l'exercice 2018, l'assiduité des membres aux réunions du Conseil et des Comités ressort de la façon suivante : 83,33% soit une diminution de 4,76 % par rapport à 2017.

Les Commissaires aux Comptes ont été convoqués aux réunions du Conseil d'Administration qui arrêtent les comptes annuels et les comptes semestriels.

Quatre fois par an des échanges ont lieu entre la Direction Financière et certains Administrateurs hors la présence du Dirigeant.

➤ *Règlement intérieur du Conseil*

Le Conseil a adopté un règlement intérieur disponible sur le site internet www.courtois-sa.com dans la rubrique « Informations permanentes ».

Ce règlement intérieur est régulièrement mis à jour pour tenir compte des évolutions législatives et réglementaires ainsi que des nouvelles recommandations.

Le Conseil d'Administration du 8 mars 2017 a modifié le règlement intérieur suite :

- à la révision du Code MIDDLENEXT
- à la réforme abus de marché
- et la réforme de l'Audit

Ainsi, le Conseil d'Administration du 8 mars 2017 a modifié le règlement intérieur afin d'y intégrer, conformément à la position recommandation n°2016-08 de l'AMF du 26 octobre 2016, les fenêtres négatives applicables aux personnes ayant accès à des informations privilégiées de :

- 30 jours calendaires minimum avant la publication du communiqué sur les résultats annuels et semestriels,
- 15 jours calendaires minimum avant la publication de l'information trimestrielle.

Concernant la prévention et la gestion des conflits d'intérêts, l'article 4 du règlement intérieur du Conseil précise que dans une situation laissant apparaître ou pouvant laisser apparaître un conflit d'intérêts entre l'intérêt social et son intérêt personnel direct ou indirect ou l'intérêt de l'actionnaire ou du Groupe d'actionnaires qu'il représente, l'Administrateur concerné doit :

- informer dès qu'il en a connaissance le Conseil,
 - et en tirer toute conséquence quant à l'exercice de son mandat.
- Ainsi, selon le cas, il devra :
- soit s'abstenir de participer au vote de la délibération correspondante,
 - soit ne pas assister aux réunions du Conseil d'Administration durant la période pendant laquelle il se trouvera en situation de conflit d'intérêts,
 - soit démissionner de ses fonctions d'Administrateur.

A défaut de respecter ces règles d'abstention, voire de retrait, la responsabilité de l'Administrateur pourrait être engagée.

En outre, la Présidente du Conseil d'Administration ne sera pas tenue de transmettre au(x) Administrateur(s) dont il a des motifs sérieux de penser qu'ils sont en situation de conflit d'intérêts des informations ou documents afférents au sujet conflictuel, et informera le Conseil d'Administration de cette absence de transmission.

Le Conseil d'Administration procède annuellement à une revue des conflits d'intérêts connus.

Lors du Conseil du 14 février 2018 aucun conflit d'intérêt n'a été identifié.

➤ *Déroulement des réunions du Conseil*

Les réunions du Conseil d'Administration se déroulent au siège social ou en tout autre lieu dans la convocation.

La stratégie de la Société est systématiquement débattue lors de chaque Conseil ainsi que, le cas échéant, l'examen des états financiers de la période concernée.

En pratique, il est fourni à l'occasion de chaque séance du Conseil d'Administration, un dossier comportant le compte-rendu de la dernière réunion (déjà joint avec la convocation et l'ordre du jour), les informations financières relatives à l'arrêté des comptes annuels et semestriels de la période écoulée. La Présidente délivre et commente les données financières relatives au compte de résultat et la situation de trésorerie actuelle et prévisionnelle.

Une large part de la séance du Conseil est consacrée à l'examen de l'évolution de la situation locative du patrimoine avec l'indication des faits marquants : l'état du stock, le point sur le marché immobilier et les perspectives, la sélection des investissements, les congés, l'état des lieux et les travaux.

La Présidente expose ensuite l'évolution des opérations de rénovation ainsi que les résultats des commercialisations en cours et informe le Conseil des opérations à l'étude et des financements nécessaires.

➤ *Censeurs*

L'Assemblée Générale Ordinaire peut nommer un ou plusieurs censeur(s), personne physique ou morale, choisi(s) parmi les actionnaires ou en dehors d'eux.

Le nombre de censeurs ne peut excéder 5.

Les censeurs assistent aux séances du Conseil d'Administration avec une voix consultative.

Les censeurs sont chargés de veiller à l'application des statuts. Ils peuvent émettre un avis sur tout point figurant à l'ordre du jour du Conseil et demander à son Président que leurs observations soient portées à la connaissance de l'Assemblée Générale lorsqu'ils le jugent à propos.

Leur droit d'information et de communication est identique à celui des membres du Conseil d'Administration.

Ils peuvent recevoir une rémunération prélevée sur le montant des jetons de présence alloués aux membres du Conseil d'Administration.

Au 31 décembre 2018, deux censeurs participent au Conseil d'Administration de COURTOIS SA. (Cf. II-2)

➤ *Evaluation des travaux du Conseil*

Le Conseil d'Administration procède tous les 3 ans à une évaluation formelle de ses méthodes de travail et une fois par an la Présidente invite les membres du Conseil d'Administration à s'exprimer sur le fonctionnement et la préparation des travaux engagés au cours de l'exercice écoulé, étant précisé que cette évaluation vise, d'une part, à faire le point sur les modalités de fonctionnement du Conseil d'Administration, à vérifier les conditions de préparation et d'analyse des points importants, et d'autre part à mesurer la contribution effective de chaque Administrateur aux travaux de Conseil d'Administration.

Une évaluation formalisée a été réalisée au moyen d'un questionnaire d'évaluation en octobre 2018 et la synthèse des réponses a été présentée au Conseil d'Administration du 13/02/2019.

A cette occasion, les Administrateurs et censeurs ont jugé satisfaisants les travaux du Conseil d'Administration et ont précisé n'avoir aucune observation ni commentaire particulier à formuler.

➤ *Comités spécialisés*

Compte tenu de la taille réduite du Groupe, le Conseil d'Administration n'a pas souhaité jusqu'à présent se doter de Comités Spécialisés (Comité de Rémunération, Comité d'Audit ou Comité de Nominations), à l'exception du Comité d'Investissement.

➤ *En matière d'audit*

Il a été décidé que le Conseil d'Administration assumerait les fonctions de Comité d'Audit. Conformément à l'article L823-20 du Code de Commerce, la Société est ainsi exemptée de l'obligation de constituer un Comité d'Audit ad hoc. Une telle institution n'apporterait rien de significatif à notre Société notamment en matière de suivi de l'élaboration de l'information financière ou de l'efficacité des systèmes de contrôle interne et de gestion des

risques. Ainsi le Conseil d'Administration se réunit sous forme de Comité d'Audit deux fois par an, préalablement à l'arrêté des comptes annuels et semestriels. Il est précisé que le Président Directeur Général participe à ces réunions afin de fournir aux Administrateurs toutes les informations utiles à l'exercice de leur mission dans le cadre de ces réunions, mais ne les préside pas. Le Conseil réuni sous forme de Comité d'Audit a étudié en particulier le 21 mars 2018 et le 5 septembre 2018, en présence des membres du Conseil d'Administration et des Commissaires aux Comptes. Lors de ces réunions, la présidence a été confiée à Monsieur PONS GERMAIN, Administrateur indépendant.

Sans préjudice des compétences du Conseil, le Comité d'Audit est notamment chargé des missions suivantes :

- 1° Il suit le processus d'élaboration de l'information financière et, le cas échéant, formule des recommandations pour en garantir l'intégrité ;
- 2° Il suit l'efficacité des systèmes de contrôle interne et de gestion des risques, ainsi que le cas échéant de l'audit interne, en ce qui concerne les procédures relatives à l'élaboration et au traitement de l'information comptable et financière, sans qu'il soit porté atteinte à son indépendance ;
- 3° Il émet une recommandation sur les Commissaires aux Comptes proposés à la désignation par l'Assemblée Générale. Cette recommandation adressée au Conseil est élaborée conformément à la réglementation ; il émet également une recommandation au Conseil lorsque le renouvellement du mandat du ou des commissaires est envisagé dans les conditions définies par la réglementation ;
- 4° Il suit la réalisation par le Commissaire aux Comptes de sa mission et tient compte des constatations et conclusions du Haut Conseil du Commissariat aux Comptes consécutives aux contrôles réalisés en application de la réglementation ;
- 5° Il s'assure du respect par le Commissaire aux Comptes des conditions d'indépendance dans les conditions et selon les modalités prévues par la réglementation ;
- 6° Il approuve la fourniture des services autres que la certification des comptes dans le respect de la réglementation applicable ;
- 7° Il rend compte régulièrement au Conseil de l'exercice de ses missions. Il rend également compte des résultats de la mission de certification des comptes, de la manière dont cette mission a contribué à l'intégrité de l'information financière et du rôle qu'il a joué dans ce processus. Il l'informe sans délai de toute difficulté rencontrée.

Concernant les missions relatives aux Commissaires aux Comptes durant l'année 2018 :

- il n'y pas eu d'approbation de SACC (services autres que la certification des comptes), durant l'année 2018,
- il a été soumis au Comité la recommandation sur le renouvelle-

ment des Commissaires aux Comptes titulaires,
- le Comité s'est assuré de l'indépendance des Commissaires aux Comptes.

Il est à noter qu'au cours de l'exercice 2018, des échanges très nourris entre le Conseil sous forme de Comité d'Audit et les Commissaires aux Comptes sont intervenus notamment à l'occasion de l'établissement du nouveau rapport des Commissaires aux Comptes au Conseil sous forme de Comité d'Audit.

➤ **Comité d'investissement**

Le Comité d'Investissement se réunit régulièrement.

Il est composé d'Administrateurs et se réunit en moyenne dix fois par an.

En raison de la spécialisation du Conseil d'Administration, le Comité fait appel, selon les dossiers présentés, aux Administrateurs compétents dans le domaine concerné.

En 2018, il s'est réuni 15 fois, le taux de participation est de 90 %.

Ce Comité examine les divers dossiers retenus, sur la base de critères techniques, architecturaux, relatif à la solidité du bâti, et commerciaux, tel que le marché local et réglementaire selon l'état d'occupation notamment.

Ce Comité rend compte de ses travaux lors de chaque réunion du Conseil d'Administration.

Ce Comité se réunit à l'initiative du Président Directeur Général autant de fois que la nécessité l'impose.

Le Comité analyse les dossiers, prix d'acquisition, travaux, marge, durée de l'opération etc.

Pour l'année 2018, concernant respectivement l'activité de Rénovation d'Immeubles et l'activité de Promotion ce sont 19 et 11 dossiers qui ont été soumis au Comité.

Les dossiers ont été écartés, essentiellement à cause du prix excessif et des travaux à réaliser.

II-4- LIMITATIONS AUX POUVOIRS DU PRÉSIDENT DIRECTEUR GÉNÉRAL

Aucune limitation spécifique n'a été apportée par le Conseil d'Administration aux pouvoirs du Président Directeur Général.

II-5- CONVENTION CONCLUE ENTRE UN DIRIGEANT, UN MEMBRE DU CONSEIL D'ADMINISTRATION, OU UN ACTIONNAIRE DISPOSANT D'UNE FRACTION DES DROITS DE VOTE SUPÉRIEURE À 10 % ET UNE SOCIÉTÉ DONT LE CAPITAL DÉTENU, DIRECTEMENT OU INDIRECTEMENT, À PLUS DE 50 % (À L'EXCEPTION DES CONVENTIONS PORTANT SUR DES OPÉRATIONS COURANTES ET CONCLUS À DES CONDITIONS NORMALES) (ARTICLE L. 225-102-I DU CODE DE COMMERCE).

Néant.

III- MODALITES PARTICULIERES DE PARTICIPATION DES ACTIONNAIRES A L'ASSEMBLEE GENERALE

Les modalités de participation des actionnaires aux Assemblées Générales figurent à l'article 17 des statuts.

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

Il est justifié du droit de participer aux Assemblées Générales par l'inscription en compte des titres au nom de l'actionnaire ou de l'intermédiaire inscrit pour son compte au deuxième jour ouvré précédant l'Assemblée à zéro heure, heure de Paris dans les comptes de titres nominatifs tenus par la Société.

A défaut d'assister personnellement à l'Assemblée, les actionnaires peuvent choisir entre l'une des trois formules suivantes :

- donner une procuration à la personne de leur choix dans les conditions de l'article L. 225-106 du Code de Commerce,
- adresser une procuration à la Société sans indication de mandat,
- voter par correspondance.

Les demandes d'inscription de points ou de projets de résolutions à l'ordre du jour par les actionnaires doivent être envoyées au siège social, par lettre recommandée avec demande d'avis de réception ou télécommunication électronique, et être reçus au plus tard vingt-cinq jours avant la tenue de l'Assemblée Générale, sans pouvoir être adressés plus de vingt jours à compter de la parution de l'avis préalable au BALO.

Pour les Assemblées Générales Ordinaires, le droit de vote appartient à l'usufruitier alors que pour les Assemblées Générales Extraordinaires, le droit de vote appartient au nu propriétaire.

IV- REMUNERATION DES MANDATAIRES SOCIAUX

Lors de l'Assemblée Générale de 2018, les actionnaires ont approuvé à une large majorité la dixième résolution sur l'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.

Les actionnaires auront cette année la possibilité de se prononcer de manière rétrospective sur les versements de l'année 2018 dans le cadre du say on pay ex post (sixième résolution soumise à l'AG 2019).

IV-1- RÉMUNÉRATIONS TOTALES BRUTES ET AVANTAGES DE TOUTE NATURE VERSÉS AU PRÉSIDENT DIRECTEUR GÉNÉRAL DURANT L'EXERCICE PAR LA SOCIÉTÉ, LES SOCIÉTÉS CONTRÔLÉES OU DE LA SOCIÉTÉ QUI CONTRÔLE AUX MANDATAIRES SOCIAUX

La Présidente est rémunérée pour son activité au sein du Groupe COURTOIS par la Société SAS REGIA (holding du Groupe COURTOIS).

Le montant des rémunérations brutes de Mme Jennifer COURTOIS de VIÇOSE, Président Directeur Général, vous est communiqué ci-après :

| | Montant du 1/01/2016 au 31/03/2016 (en milliers d'€uros) Mr Jean-Louis Courtois de Viçose | | Montant du 01/04/2016 au 31/12/2016 (en milliers d'€uros) Mme Jennifer Courtois de Viçose | | Montant au 31/12/2017 (en milliers d'€uros) Mme Jennifer Courtois de Viçose | | Montant au 31/12/2018 (en milliers d'€uros) Mme Jennifer Courtois de Viçose | |
|--|---|-----------|---|-----------|---|------------|---|------------|
| | dus | versés | dus | versés | dus | versés | dus | versés |
| SAS REGIA (Holding) | | | | | | | | |
| Rémunération fixe | 46 | 46 | 54 | 54 | 71 | 71 | 99 | 99 |
| Rémunération variable | | | | | | | | |
| Indemnité de départ retraite | 30 | 30 | | | | | | |
| Percoi et Pei | | | | | | | 10 | 10 |
| Retraite collective à cotisations définies | 2 | 2 | 2 | 2 | 3 | 3 | 4 | 4 |
| Avantages en nature (véhicule) | 3 | 3 | 5 | 5 | 5 | 5 | 5 | 5 |
| COURTOIS SA | | | | | | | | |
| Rémunération fixe | 3 | 3 | 9 | 9 | 12 | 12 | 12 | 12 |
| Rémunération variable(1) | | | 21 | | 16 | 21 | 34 | 16 |
| Jetons de présence | 8 | 8 | 6 | 6 | 2 | 2 | 2 | 2 |
| Retraite collective à cotisations définies | 1 | 1 | 1 | 1 | 2 | 2 | 1 | 1 |
| TOTAL | 93 | 93 | 98 | 77 | 111 | 116 | 167 | 149 |

1- La rémunération variable de Mme Jennifer COURTOIS de VIÇOSE a été déterminée de la façon suivante : une partie variable brute de 4,50 % basée sur le résultat net d'ensemble consolidé, calculé avant impôts sur les bénéfices.

| Dirigeants Mandataires Sociaux | Contrat de travail | | Régime de retraite supplémentaire | | Indemnités ou avantages dus ou susceptibles d'être dus à raison de la cessation ou du changement de fonctions | | Indemnités relatives à une clause de non concurrence | |
|--|--------------------|-----|-----------------------------------|-----|---|-----|--|-----|
| | Oui | Non | Oui | Non | Oui | Non | Oui | Non |
| Mme Jennifer Courtois de Viçose PDG | | X | X (1) | | | X | | X |

1-La Société SAS REGIA (holding du Groupe) a mis en place depuis 2007, au profit de de tous les cadres un régime de retraite à cotisations définies (article 83) au taux de 4 % du salaire brut à la charge de la Société REGIA dont bénéficie Madame Jennifer COURTOIS de VIÇOSE.

Par ailleurs le Président Directeur Général ayant une partie de sa rémunération versée par COURTOIS SA, ce même régime a été mis en place, dans les mêmes conditions à son profit, au niveau de COURTOIS SA à compter du 1er janvier 2015.

La Présidente du Conseil d'Administration perçoit une rémunération pour ses fonctions et des jetons de présence dans la Société COURTOIS SA.

La Société SAS RÉGIA (holding du Groupe COURTOIS) facture des prestations d'animation du Groupe à certaines Sociétés du Groupe COURTOIS dont la Société COURTOIS SA selon une clé de répartition prévue dans une convention de prestation de services. Cette convention suit la procédure des conventions réglementées et a fait à ce titre l'objet d'une autorisation préalable du Conseil d'Administration de COURTOIS SA ainsi qu'une approbation par l'Assemblée Générale de COURTOIS SA.

La Présidente a un véhicule à sa disposition à Toulouse, les avantages en nature s'y rapportant sont calculés sur son bulletin de salaire et sont refacturés par la Société SAS RÉGIA ainsi que la T.V.A. au Groupe COURTOIS.

- le rythme d'acquisition des droits : au fur et à mesure des versements des cotisations,
- l'existence éventuelle d'un plafond, son montant ou les modalités de détermination de celui-ci : pas de plafond mais il existe un plafond fiscal article 83 2^{ème} du CGI et un plafond URSSAF fixé par article D242-1 du CSS Code de Sécurité Sociale,
- les modalités de financement des droits : cotisations définies sur les salaires des affiliés du collège bénéficiaire,
- le montant estimatif de la rente à la date de la clôture de l'exercice : aucun engagement comptabilisé au niveau de l'entreprise, ce n'est pas un contrat à prestations définies,
- les charges fiscales et sociales associées à la charge de la Société : les limites déductible article 39 est respecté et l'article 83 ne dépasse pas le taux de 8 %.

IV-2- RÉMUNÉRATION DES MEMBRES DU CONSEIL (JETONS DE PRÉSENCE)

L'enveloppe des jetons de présence alloués aux membres du Conseil représente un montant de 85 K€ selon la décision de l'Assemblée Générale en date du 15 mai 2008.

Le Conseil répartit, entre ses membres lesdits jetons en fonction des critères suivants :

- de l'assiduité des membres au sein du Conseil et des Comités,
- du temps consacré aux fonctions,
- de l'éventuelle présence à des Comités,
- de la contribution effective des membres aux débats du Conseil.

Nous vous informons qu'il a été versé 20 000 € de jetons aux mandataires sociaux durant l'exercice 2018 identique à 2017.

| Membres du Conseil d'Administration et Censeurs | Montant Brut Jetons versé 31/12/16 (en Euros) | Montant Brut Jetons versé 31/12/17 (en Euros) | Montant Brut Jetons versé 31/12/18 (en Euros) |
|---|---|---|---|
| Jennifer COURTOIS de VIÇOSE | 6 000 | 2 000 | 2 000 |
| Jean-Louis COURTOIS de VIÇOSE | 8 000 | 2 000 | 2 000 |
| Société Régia représentée par Madame COURTOIS de VIÇOSE | 4 000 | 4 000 | 4 000 |
| Jacques RAIBAUT | 6 000 | 4 000 | 4 000 |
| Jean-Jacques PONS-GERMAIN | 4 000 | 2 000 | 2 000 |
| Jacques GAYRAL | 4 000 | 2 000 | 2 000 |
| François SALVADOR | 4 000 | | |
| Xavier AZALBERT (censeur) | 4 000 | 2 000 | 2 000 |
| Arthur THOMINE-DESMAZURES (censeur) | | 2 000 | 2 000 |
| Total | 40 000 | 20 000 | 20 000 |

Les jetons de présence sont versés au titre de l'exercice N-1

Autres informations concernant le Conseil d'Administration

- Il n'existe aucun prêt accordé aux membres du Conseil d'Administration
- Aucune autre rémunération n'a été octroyée en 2018 aux membres du Conseil d'Administration

IV-3- CHOIX DU CONSEIL RELATIF AUX MODALITÉS DE CONSERVATION PAR LES MANDATAIRES DES ACTIONS ATTRIBUÉES GRATUITEMENT

Au 31 décembre 2018 le Groupe COURTOIS n'a pas attribué de stock-options, ni d'actions gratuites.

IV-4- ELÉMENTS FIXES, VARIABLES ET EXCEPTIONNELS COMPOSANT LA RÉMUNÉRATION TOTALE ET AVANTAGES DE TOUTE NATURE VERSÉS OU ATTRIBUÉS AU TITRE DE L'EXERCICE ÉCOULÉ AU PRÉSIDENT DIRECTEUR GÉNÉRAL (SIXIÈME RÉSOLUTION)

Les rémunérations brutes versées au Président Directeur Général sont conformes aux principes et critères de détermination de répartition et d'attribution votés par l'Assemblée Générale du 24 mai 2018 aux termes de la neuvième résolution.

Le montant brut des éléments fixes, variables et exceptionnels composant la rémunération totale et avantages de toute nature versés ou attribués au titre de l'exercice 2018 à Madame Jennifer COURTOIS de VIÇOSE, Président Directeur Général et soumis à l'approbation de la prochaine Assemblée aux termes de la sixième résolution est communiqué ci-après :

| COURTOIS SA | Montant Brut versé ou attribués au 31/12/2018 (en Euros) |
|--|--|
| Rémunération fixe | 12 000 (montant versé) |
| Rémunération variable (1) | 34 482 (montant à verser après l'approbation de l'AG 2019) |
| Jetons de présence | 2 000 (montant à verser en 2019) |
| Retraite collective à cotisations définies | 1 940 |
| Rémunération exceptionnelle | Aucun montant soumis au vote |
| TOTAL | 50 422 |

1- La rémunération variable de Mme Jennifer COURTOIS de VIÇOSE a été déterminée de la façon suivante : une partie variable brute de 4,50% basée sur le résultat net d'ensemble consolidé, calculé avant impôts sur les bénéfices.

IV-5- PRINCIPES ET CRITÈRES DE DÉTERMINATION, DE RÉPARTITION ET D'ATTRIBUTION DES ÉLÉMENTS COMPOSANT LA RÉMUNÉRATION TOTALE ET LES AVANTAGES ATTRIBUABLES AU PRÉSIDENT DIRECTEUR GÉNÉRAL (SEPTIÈME RÉSOLUTION)

Cette partie constitue le rapport du Conseil d'Administration établi en application de l'article L. 225-37-2 du Code de Commerce. Dans le cadre de la détermination de la rémunération globale des dirigeants mandataires sociaux, le Conseil d'Administration a pris en compte les principes suivants, conformément aux recommandations de la R13 du Code MIDDLENEXT de gouvernement d'entreprise de septembre 2016 :

- **Exhaustivité** : la détermination des rémunérations des mandataires dirigeants doit être exhaustive : partie fixe, partie variable (bonus), stock-options, actions gratuites, jetons de présence, conditions de retraite et avantages particuliers doivent être retenus dans l'appréciation globale de la rémunération.
- **Équilibre entre les éléments de la rémunération** : chaque élément de la rémunération doit être motivé et correspondre à l'intérêt général de l'entreprise.
- **Benchmark** : cette rémunération doit être appréciée, dans la mesure du possible, dans le contexte d'un métier et du marché de référence et proportionnée à la situation de la Société, tout en prêtant attention à son effet inflationniste.
- **Cohérence** : la rémunération du dirigeant mandataire social doit être déterminée en cohérence avec celle des autres dirigeants et des salariés de l'entreprise.
- **Lisibilité des règles** : les règles doivent être simples et transparentes ; les critères de performance utilisés pour établir la partie variable de la rémunération ou, le cas échéant, pour l'attribution d'options ou d'actions gratuites doivent être en lien avec la performance de l'entreprise, correspondre à ses objectifs, être exigeants, explicables et, autant que possible, pérennes. Ils doivent être détaillés sans toutefois remettre en cause la confidentialité qui peut être justifiée pour certains éléments.
- **Mesure** : la détermination de la rémunération et des attributions d'options ou d'actions gratuites doit réaliser un juste équilibre et tenir compte à la fois de l'intérêt général de l'entreprise, des pratiques du marché et des performances des dirigeants.
- **Transparence** : l'information annuelle des « actionnaires » sur l'intégralité des rémunérations et des avantages perçus par les dirigeants est effectuée conformément à la réglementation applicable.

Les principes et critères de détermination, de répartition et d'attribution des éléments composant la rémunération totale et les avantages de toute nature attribuables au Président Directeur Général :

- Le Président Directeur Général perçoit une rémunération fixe annuelle dont le montant est fixé par le Conseil d'Administration en fonction notamment du niveau des responsabilités,
- La Rémunération variable qui reconnaît la performance de l'année et la contribution du Président Directeur Général est déterminée comme suit :
 - 4,50 % basée sur le résultat consolidé calculé avant impôts,
- Le Président Directeur Général peut se voir octroyer des avantages en nature.

> **Jetons de présence**

Le Président Directeur Général peut percevoir des jetons de présence.

> **Rémunération exceptionnelle**

Le Conseil d'Administration peut décider d'octroyer une rémunération exceptionnelle au Président Directeur Général au regard de circonstances très particulières. Le versement de ce type de rémunération sera justifié par un événement tel que la réalisation d'une opération majeure pour la Société, dont le dénouement est dû essentiellement à l'implication du Président.

Le versement des éléments de rémunération variable et le cas échéant exceptionnelle attribués est conditionné à l'approbation par l'Assemblée Générale Ordinaire des éléments de rémunération du Président Directeur Général versés ou attribués au titre dudit exercice.

> **Engagements de toute nature pris par la Société au bénéfice de ses mandataires sociaux**

Engagements à l'égard du Président Directeur Général sur le fondement de l'article L. 225-42-1 du Code de Commerce.

- Régime de retraite complémentaire
- Mme Jennifer COURTOIS de VIÇOISE bénéficie pour la catégorie du personnel « Affilié AGIRC » de la Retraite Collective à cotisations définies « Art. 83 du CGI » avec un taux de 4% sur la totalité de salaires et à la prévoyance Incapacité, décès etc. sur la tranche A et B, à la charge de COURTOIS SA.

Ces rémunérations seront soumises à l'Assemblée Générale, dans la septième résolution. Nous vous invitons à approuver par votre vote les principes et critères présentés ci-dessus.

V- ELEMENTS SUSCEPTIBLES D'AVOIR UNE INCIDENCE EN CAS D'OFFRE PUBLIQUE

- La structure du capital ainsi que les participations directes ou indirectes connues de la Société et toutes informations en la matière sont décrites au paragraphe IV du Rapport de Gestion.
- Il n'existe pas de restriction statutaire à l'exercice des droits de vote et aux transferts d'actions.
- A la connaissance de la Société, il n'existe pas de pactes ou autres engagements signés entre actionnaires.
- Il n'existe pas de titre comportant des droits de contrôle spéciaux. Toutefois, il est précisé qu'un droit de vote double est attribué à toutes les actions entièrement libérées pour lesquelles il est justifié d'une inscription nominative depuis deux ans au moins au nom du même actionnaire. (Article 13 des statuts).
- Il n'existe pas de mécanismes de contrôle prévus dans un éventuel système d'actionariat du personnel avec des droits de contrôle qui ne sont pas exercés par ce dernier.

- Les règles de nomination et de révocation des membres du Conseil d'Administration sont les règles légales et statutaires prévues à l'article 14 des statuts.
- En matière de pouvoirs du Conseil d'Administration, les délégations et autorisations en cours sont décrites dans le tableau des délégations d'augmentation du capital au paragraphe I-2 et les pouvoirs du Conseil en matière de rachat d'actions propres figurent au paragraphe IV-5 du rapport de gestion.
- La modification des statuts de notre Société se fait conformément aux dispositions légales et réglementaires.
- Il n'existe pas d'accords conclus par la Société qui sont modifiés ou prennent fin en cas de changement de contrôle de la Société.
- Il n'existe pas d'accord particulier prévoyant des indemnités en cas de cessation des fonctions de membres du Conseil d'Administration (étant précisé que la Société n'a pas de salarié).

O.I.S.S.A.

VI- LES CONVENTIONS REGLEMENTEES

Nous vous rappelons que seules les conventions nouvelles conclues au cours du dernier exercice clos, et/ou ayant fait l'objet d'une tacite reconduction au cours de cette période, sont soumises à la présente Assemblée.

Nous vous demandons d'approuver les conventions nouvelles visées à l'article L 225-38 du Code de Commerce et régulièrement autorisées préalablement par le Conseil d'Administration au cours de l'exercice 2018.

Elles sont également présentées dans le rapport spécial des Commissaires aux Comptes (cf. Rapport spécial) y afférent qui vous sera présenté en Assemblée et qui figure sur le site de la Société.

Les Commissaires aux Comptes vous les présentent et vous donnent à leur sujet toutes les informations requises dans leur rapport spécial.

VII- PROPOSITIONS DE MODIFICATIONS STATUTAIRES

Il vous sera proposé de modifier la rédaction des statuts comme suit :

- Supprimer l'obligation statutaire de verser un premier dividende correspondant à 5 % du montant libéré et non amorti des actions, figurant à l'article 20 des statuts et de supprimer corrélativement la référence au premier dividende fait à l'article 9 des statuts (9^{ème} résolution),
- Instituer une obligation de franchissement de seuils statutaire à la hausse ou à la baisse de 0,5 % du capital ou des droits de vote ou tout multiple de cette fraction dans un délai de 15 jours. Ce défaut pouvant entraîner une privation temporaire de droit de vote à la demande de tout actionnaire détenant au moins 5 % du capital (10^{ème} résolution),
- Prévoir qu'en l'absence du Président l'Assemblée Générale sera présidée par le Vice-Président du Conseil ou en son absence, par un Administrateur désigné par le Président (11^{ème} résolution).

Le Conseil vous demande de bien vouloir adopter le texte des résolutions qu'il soumet à votre approbation.

Le Conseil d'Administration

COURT

COMPTES ANNUELS CONSOLIDÉS

AU 31 DÉCEMBRE 2018

Conseil d'Administration du 20 mars 2019

I - ÉTATS FINANCIERS CONSOLIDÉS – NORMES IFRS

ETAT DE LA SITUATION FINANCIERE- AU 31 DÉCEMBRE 2018 (EN K€)

| ACTIF | Note | 31/12/2018 | 31/12/2017 |
|--|-------------|-------------------|-------------------|
| ACTIFS NON-COURANTS | | 13 333 | 13 012 |
| Goodwill | | | |
| Autres immobilisations incorporelles | | | |
| Immobilisations corporelles | 6 et 2.4 | 199 | 58 |
| Immeubles de placement | 7 et 2.5 | 12 024 | 11 753 |
| Participations entreprises associées | 8 | 53 | 61 |
| Actifs financiers disponibles à la vente | | | |
| Actifs financiers non-courants | 9 | 1 057 | 1 140 |
| Actifs d'impôts non courants | | | |
| ACTIFS COURANTS | | 13 711 | 13 215 |
| Stocks et en-cours | 10 et 2.7 | 9 647 | 10 042 |
| Clients et comptes rattachés | 11 | 223 | 108 |
| Autres actifs courants | 12 | 146 | 168 |
| Actif d'impôt courant | | | |
| Actifs financiers à la juste valeur - contrepartie résultat | | | |
| Trésorerie et équivalent de trésorerie | 13 | 3 695 | 2 897 |
| Actifs non courants destinés à être cédés | | | |
| TOTAL ACTIF | | 27 044 | 26 227 |
| PASSIF | Note | 31/12/2018 | 31/12/2017 |
| CAPITAUX PROPRES PART DU GROUPE | | 18 379 | 17 983 |
| Capital émis | 14.1 | 1 674 | 1 674 |
| Réserves consolidées | | 16 151 | 15 805 |
| Résultat de l'exercice | 15 | 554 | 504 |
| INTERETS MINORITAIRES | | 275 | 275 |
| PASSIFS NON COURANTS | | 7 513 | 4 983 |
| Emprunts et dettes financières à long terme | 16.1 | 5 193 | 2 729 |
| Passif d'impôts non courants | 29.3 | 2 320 | 2 247 |
| Provisions à long terme | 17 | | 7 |
| PASSIFS COURANTS | | 877 | 2 986 |
| Fournisseurs et comptes rattachés | 18 | 181 | 117 |
| Emprunts à court terme | 16.2 | 148 | 2 565 |
| Provisions à court terme | 17 | 7 | 3 |
| Autres passifs courants | 19 | 541 | 301 |
| Passifs concernant des actifs non courants destinés à être cédés | | | |
| TOTAL CAPITAUX PROPRES ET PASSIFS | | 27 044 | 26 227 |

ETAT DU RÉSULTAT NET – AU 31 DÉCEMBRE 2018 (EN K€)

| Postes | Note | 31/12/2018 | 31/12/2017 |
|--|-----------|---------------|---------------|
| CA- Immeubles de Placement (loyers) | | 1022 | 1063 |
| CA- Ventes Rénovation Immeubles (dont loyers) | | 1116 | 1437 |
| CA- Promotion immobilière | | 349 | 17 |
| Total Chiffre d'Affaires | 20 | 2487 | 2 517 |
| Autres produits de l'activité | | | |
| Achats consommés | 21 | (1033) | (1044) |
| Charges de personnel | | (67) | (40) |
| Charges externes | | (1026) | (1030) |
| Impôts et taxes | | (85) | (101) |
| Dotations aux amortissements | | (28) | (1) |
| Dotations aux provisions | 22 | 15 | (2) |
| Variation des stocks de produits en cours et de produits finis | | | |
| Autres produits d'exploitation | 23 | 796 | 58 |
| Autres charges d'exploitation | 23 | (205) | (21) |
| Résultat opérationnel courant | | 854 | 336 |
| Autres produits opérationnels | 24 | 30 | 113 |
| Autres charges opérationnelles | 24 | (44) | (105) |
| Résultat opérationnel | | 840 | 344 |
| Produits de trésorerie et d'équivalents de trésorerie | | | |
| Coût de l'endettement financier brut | | (100) | (37) |
| Coût de l'endettement financier net | 26 | (100) | (37) |
| | | | |
| Autres produits financiers | 28 | 19 | 23 |
| Autres Charges Financières | 28 | (2) | (26) |
| Charge d'impôt | 29 | (198) | 168 |
| Quote-part du résultat net des sociétés mises en équivalence | 8 | 9 | 50 |
| Résultat net avant résultat des activités arrêtées ou en cours de cession | | 568 | 522 |
| Résultat net d'impôt des activités arrêtées ou en cours de cession | | | |
| Résultat net | | 568 | 522 |
| | | | |
| Part du groupe | | 554 | 504 |
| Intérêts minoritaires | | 14 | 18 |
| | | | |
| Total Actions | | 72 530 | 72 628 |
| Résultat net de base par action (en Euros) | | 7,64 € | 6,94 € |
| Résultat net dilué par action (en Euros) | | 7,64 € | 6,94 € |

COURT

ETAT DU RÉSULTAT NET ET DES GAINS ET PERTES COMPTABILISÉS DIRECTEMENT EN CAPITAUX PROPRES (EN K€)

| | 31/12/2018 | 31/12/2017 |
|---|------------|------------|
| Résultat Net | 568 | 522 |
| <i>Eléments qui seront reclassés (ou recyclables) en résultat net :</i> | | |
| Écart de conversion | | |
| Réévaluation des instruments dérivés de couverture | | |
| Réévaluation des actifs financiers disponibles à la vente | | |
| Eléments de la quote- part des gains et pertes comptabilisés directement en capitaux propres des entreprises mise en équivalence contrat de liquidité (PRA) | (1) | (4) |
| Impôts liés | | |
| <i>Eléments qui ne seront reclassés (ou ne sont pas recyclables) ultérieurement en résultat net :</i> | | |
| Réévaluation des immobilisations | | |
| Réévaluation (ou écarts actuariels) au titre des régimes à prestations définies | | |
| Elément de la quote- part des gains et pertes comptabilisés directement en capitaux propres des entreprises mise en équivalence | | |
| Impôts liés | | |
| Total des gains et pertes comptabilisés directement en capitaux propres | (1) | (4) |
| | | |
| Résultat net et gains et pertes comptabilisés directement en capitaux propres | 567 | 518 |
| Dont part du Groupe (ou des actionnaires de la société mère) | 553 | 500 |
| Dont part des minoritaires (ou des participations ne donnant pas le contrôle) | 14 | 18 |

OIS S.A.

TABLEAU DES FLUX DE TRÉSORERIE NETTE - AU 31 DÉCEMBRE 2018 (EN K€)

| | 31/12/2018 | 31/12/2017 |
|---|--------------|---------------|
| Résultat net consolidé (y compris intérêts minoritaires) | 568 | 522 |
| +/- Dotations nettes amortissements et provisions ...(à l'exclusion de celles liées à l'actif circulant) | 21 | (104) |
| -/+ Gains et pertes latents liés aux variations de juste valeur | (196) | (56) |
| -/+ Gains et produits calculés liés aux stocks options et assimilés | | |
| -/+ Autres produits et charges calculés | | |
| -/+ Plus et moins-values de cession | | |
| -/+ Profits et pertes de dilution | | |
| -/+ Quote part de résultat des sociétés mises en équivalence | (9) | (19) |
| - Dividendes (titres non consolidés) | | |
| Capacité d'autofinancement après coût de l'endettement financier net et impôt | 385 | 343 |
| + Coût de l'endettement financier net | 100 | 37 |
| +/- Charge d'impôt (y compris impôts différés) | 198 | (177) |
| Capacité d'autofinancement avant coût de l'endettement financier net et impôt | 683 | 203 |
| - Impôts versés | (125) | (45) |
| +/- Variation du BFR lié à l'activité (y compris dette liée aux avantages au personnel) | 606 | (5750) |
| FLUX NET DE TRESORERIE GENERE PAR L'ACTIVITE | 1164 | (5612) |
| - Décaissements liés aux acquisitions d'immobilisations corporelles et incorporelles | (75) | (148) |
| + Encaissements liés aux cessions d'immobilisations corporelles et incorporelles | | |
| - Décaissements liés aux acquisitions d'immobilisations financières (titres non consolidés) | | |
| + Encaissements liés aux cessions d'immobilisations financières (titres non consolidés) | | |
| +/- Incidence des variations de périmètre | | |
| +/- Variation des prêts et avances consentis | 104 | (149) |
| + Subvention d'investissement | | |
| +/- Autres flux liés aux opérations d'investissement | | |
| FLUX NET DE TRESORERIE LIE AUX OPERATIONS D'INVESTISSEMENT | 29 | (297) |
| + Sommes reçues des actionnaires lors d'augmentation de capital | | |
| + Sommes reçues lors de l'exercice des stock-options | | |
| -/+ Rachats et reventes d'actions propres | (14) | 6 |
| - Dividendes mis en paiement en cours d'exercice | | |
| . Dividendes versés aux actionnaires de la société mère..... | (145) | (145) |
| . Dividendes versés aux minoritaires des sociétés intégrées..... | (13) | (13) |
| + Encaissements liés aux nouveaux emprunts | 27 | 4 989 |
| - Remboursement d'emprunts (y compris contrats de location financement) | (151) | (126) |
| - Intérêts financiers nets versés (y compris contrats de location financement) | (100) | (37) |
| +/- Autres flux liés aux opérations de financement | | |
| FLUX NET DE TRESORERIE LIE AUX OPERATIONS DE FINANCEMENT | (395) | 4 674 |
| Variation de trésorerie NETTE | 798 | (1235) |

COURT

ETAT DE VARIATION DES CAPITAUX PROPRES CONSOLIDÉS
AU 31 DÉCEMBRE 2018

| En milliers € | Capital | Réserves Liées au Capital | Titres auto détenus | Réserves Consolidées | Résultat Exercice (part du groupe) | Gains et pertes comptabilisés directement en capitaux propres | Capitaux propres part du Groupe | Capitaux Propres part des Minoritaires | Total des Capitaux propres |
|--|---------|---------------------------------|---------------------------|-------------------------|---------------------------------------|--|------------------------------------|--|-------------------------------|
| Au 31/12/2014 | 1 674 | 455 | (32) | 14 677 | 241 | 6 | 16 923 | 273 | 17 197 |
| Affectation du Résultat | | | | | | | | | |
| cessions sur contrat de liquidité FRA | | | 7 | 89 | (241) | | (152) | (13) | (165) |
| gain sur contrat de liquidité | | | | | | 1 | 7 | | 7 |
| acquisition titres du Tesco | | | | (2) | | | 1 | (3) | 1 |
| Résultat de la période | | | | | 406 | | (2) | 16 | (5) |
| Au 31/12/2015 | 1 674 | 455 | (25) | 14 664 | 406 | 6 | 17 182 | 273 | 17 457 |
| Affectation du Résultat | | | | | | | | | |
| cessions sur contrat de liquidité FRA | | | 6 | 101 | (406) | | (305) | (26) | (331) |
| gain sur contrat de liquidité | | | | | | 2 | 6 | | 6 |
| Résultat de la période | | | | | 732 | | 2 | 21 | 2 |
| Au 31/12/2016 | 1 674 | 455 | (19) | 14 765 | 732 | 8 | 17 618 | 269 | 17 887 |
| Affectation du Résultat | | | | | | | | | |
| ventes nettes sur contrat de liquidité FRA | | | 3 | 587 | (732) | | (145) | (13) | (168) |
| gain sur contrat de liquidité | | | | | | 3 | 3 | | 3 |
| Résultat de la période | | | | | 484 | | 3 | 18 | 3 |
| Au 31/12/2017 | 1 674 | 455 | (16) | 15 352 | 484 | 11 | 17 963 | 275 | 18 258 |
| Affectation du Résultat | | | | | | | | | |
| acquisitions nettes sur contrat de liquidité FRA | | | (14) | 339 | (484) | | (145) | (13) | (168) |
| gain sur contrat de liquidité | | | | | | (1) | (14) | | (14) |
| Résultat de la période | | | | | 554 | | 554 | 14 | 568 |
| Au 31/12/2018 | 1 674 | 455 | (30) | 15 691 | 554 | 10 | 18 379 | 275 | 18 654 |

MONTANT DES DIVIDENDES DISTRIBUÉS AU COURS DE L'EXERCICE 2018 :

- montant total: 145 238 €
- par action 2 €

OIS S.A.

II- SOMMAIRE DE L'ANNEXE AUX ÉTATS FINANCIERS CONSOLIDÉS

- 1 - Généralités
- 2 - Méthodes comptables
- 3 - Périmètre de consolidation
- 4 - Changements de méthodes
- 5 - Information sectorielle
- 6 - Immobilisations corporelles
- 7 - Immeubles de placement
- 8 - Participation dans les entreprises mises en équivalence
- 9 - Actifs financiers non-courants
- 10 - Stocks
- 11 - Clients
- 12 - Autres actifs courants
- 13 - Trésorerie et équivalents de trésorerie
- 14 - Capitaux Propres
- 15 - Résultat par action
- 16 - Instruments Financiers-Emprunts et dettes financières
- 17 - Provisions
- 18 - Fournisseurs et comptes rattachés
- 19 - Autres passifs courants
- 20 - Chiffre d'Affaires
- 21 - Achats consommés
- 22 - Dotations aux provisions
- 23 - Autres produits et charges d'exploitation
- 24 - Autres produits et charges opérationnels
- 25 - Produits de trésorerie et équivalents de trésorerie
- 26 - Coût de l'endettement financier brut
- 27 - Tableau de variation de l'endettement financier net
- 28 - Autres Produits et Charges Financiers
- 29 - Impôt sur les bénéfices et impôt différé
- 30 - Parties liées et rémunérations des dirigeants
- 31 - Engagements donnés ou reçus
- 32 - Contentieux
- 33 - Honoraires des Commissaires aux Comptes
- 34 - Événements postérieurs à la clôture de l'exercice

COURT

NOTE 1 – GÉNÉRALITÉS

Le Conseil d'Administration du 20 mars 2019 a arrêté les états annuels consolidés au 31 décembre 2018 et a autorisé leur publication.

NOTE 2- MÉTHODES COMPTABLES

Pour l'établissement des comptes consolidés, le Groupe utilise des estimations et formule des jugements qui sont régulièrement mis à jour et sont fondés sur des informations historiques et sur d'autres facteurs, notamment des anticipations d'événements futurs jugés raisonnables au vu des circonstances.

Les estimations significatives réalisées par le Groupe portent principalement sur :

- L'évaluation de la juste valeur des immeubles de placement ;
- Les provisions ;
- Et les dépréciations d'actifs.

En raison des incertitudes inhérentes à tout processus d'évaluation, le Groupe COURTOIS révisé ses estimations sur la base d'informations régulièrement mises à jour. Ces estimations qui pourraient risquer d'entraîner des ajustements de la valeur comptable des actifs et des passifs au cours de la période concernent essentiellement la juste valeur du patrimoine immobilier, qu'il soit détenu durablement ou destiné à la vente. Cette juste valeur est déterminée notamment en se basant sur l'évaluation du patrimoine effectuée par des experts indépendants selon des méthodes décrites au paragraphe 2.5. Toutefois, compte tenu du caractère estimatif inhérent à ces évaluations, il est possible que le résultat de cession de certains lots puisse différer peu ou prou de l'évaluation effectuée.

2.1 DÉCLARATION DE CONFORMITÉ

En application du règlement n° 1606 / 2002 adopté le 19 juillet 2002 par le Parlement et le Conseil Européen, les comptes consolidés du Groupe COURTOIS sont établis conformément au référentiel IFRS tel qu'adopté par l'Union Européenne. Les comptes consolidés sont arrêtés par le Conseil d'Administration de COURTOIS S.A. et présentés conformément à la recommandation n° 2010-03 du 7 novembre 2013 et à la norme IAS 1 révisée.

Le but recherché par l'application des normes IFRS est de fournir une information intelligible et pertinente, fiable et comparable pour les utilisateurs. La fiabilité signifie que l'information financière doit présenter une image fidèle des transactions et autres événements.

En conséquence, il s'avère nécessaire que ceux-ci soient comptabilisés et présentés conformément à leur substance et à leur réalité économique et non pas seulement d'après leur forme juridique.

Normes, amendements et interprétations aux normes IFRS applicables à compter du 1er janvier 2018

Normes, amendements et interprétations aux normes IFRS, déjà publiés par l'IASB et adoptés par l'Union Européenne, mais dont l'application n'est pas encore obligatoire au 1er janvier 2018, et qui ont été appliqués de manière anticipée par le Groupe lorsqu'elles lui sont applicables.

Le Groupe COURTOIS a appliqué par anticipation au 31 décembre 2018, malgré son impact peu significatif, la norme IFRS 16 « Contrats de Location » applicable au 1er janvier 2019 (cf. note 4). Les normes IFRS 15 et 9 applicables au 1er janvier 2018 n'ont pas d'impact significatif sur les comptes au 31 décembre 2018. Il n'a pas été identifié de nouvelles normes et de nouveaux amendements pouvant avoir un impact significatif sur les comptes au 31 décembre 2018.

Nouvelles normes, révisions des normes IFRS et interprétations publiées par l'IASB non encore adoptées par la Commission Européenne.

Ces normes ne sont pas appliquées par le Groupe COURTOIS.

2.2 PRÉSENTATION DES ÉTATS FINANCIERS

Les états financiers consolidés sont présentés en milliers d'euros.

Les méthodes comptables et modalités de calculs adoptées dans les états financiers sont identiques à celles utilisées dans les états financiers annuels au 31.12.2017. Si elles ont changé, nous avons décrit ces changements et leurs effets. Les postes du bilan ou du compte de résultat qui n'ont pas connu de variations significatives depuis le 31.12.2017 n'ont pas été intégrés dans l'information financière et cela dans le but de ne laisser que les informations pertinentes.

Les actifs destinés à être cédés ou consommés au cours du cycle d'exploitation normal du Groupe, les actifs détenus dans la perspective d'une cession dans les douze mois suivant la clôture de l'exercice ainsi que la trésorerie et les équivalents de trésorerie constituent des actifs courants. Tous les autres actifs sont non courants.

Les dettes échues au cours du cycle d'exploitation normal du Groupe ou dans les douze mois suivant la clôture de l'exercice constituent des dettes courantes. Toutes les autres dettes sont non courantes.

2.3 PRINCIPES DE CONSOLIDATION

Les filiales sont des entreprises contrôlées par le GROUPE. Le contrôle suppose l'exercice d'un pouvoir sur des activités dites pertinentes, l'exposition à des rendements variables ainsi que la capacité à utiliser son pouvoir pour influencer sur ces rendements.

Toutes les transactions réalisées entre les Sociétés consolidées ainsi que les profits internes sont éliminés.

Les principes comptables et les méthodes d'évaluation appliqués aux divers postes du bilan et du compte de résultat sont les suivants :

2.4 IMMOBILISATIONS CORPORELLES HORS IMMEUBLES DE PLACEMENT

Contrat de location norme IFRS 16 : le Groupe COURTOIS applique par anticipation la norme IFRS 16 qui concerne le traitement des locations, cf. note 4.

Les autres immobilisations corporelles sont comptabilisées au coût d'acquisition et amorties selon le mode linéaire en fonction de la durée probable d'utilisation par l'entreprise.

2.5 IMMEUBLES DE PLACEMENT

Les immeubles de placement sont des biens immobiliers détenus pour en retirer des loyers ou pour valoriser le capital, ou les deux, plutôt que pour :

- les utiliser dans la production ou la fourniture de biens ou de services ou à des fins administratives,
- éventuellement les vendre dans le cadre de l'activité ordinaire.

Conformément à l'option offerte par IAS 40, les immeubles de placement sont évalués à la juste valeur et la différence de valeur d'une date de clôture à une autre est portée dans le résultat de l'exercice (sous la rubrique « Autres produits et charges »).

Le Groupe applique à compter de 2013 la norme IFRS 13, laquelle définit la juste valeur comme le prix qui serait reçu pour la vente d'un actif ou payé pour le transfert d'un passif lors d'une transaction normale entre des intervenants du marché à la date d'évaluation.

La norme établit une hiérarchie des justes valeurs à trois niveaux pour les données utilisées dans le cadre des évaluations :

- Niveau 1 : Cours (non ajusté) sur un marché actif pour des actifs/passifs identiques et disponibles à la date d'évaluation ;
- Niveau 2 : Modèle de valorisation utilisant des données d'entrée observables directement ou indirectement sur un marché actif ;
- Niveau 3 : Modèle de valorisation utilisant des données d'entrée non observables sur un marché actif.

Le niveau hiérarchique de la juste valeur est ainsi déterminé par référence aux niveaux des données d'entrée dans la technique de valorisation. En cas d'utilisation d'une technique d'évaluation basée sur des données de différents niveaux, le niveau de la juste valeur est alors contraint par le niveau le plus bas.

L'évaluation de la juste valeur doit tenir compte de l'utilisation optimale de l'actif. Le Groupe COURTOIS n'a pas identifié d'utilisation optimale d'un actif différente de l'utilisation actuelle. De ce fait, la mise en oeuvre d'IFRS 13 n'a pas conduit à modifier les hypothèses retenues pour la valorisation du patrimoine.

L'évaluation à la juste valeur des immeubles de placement implique le recours à différentes méthodes de valorisation utilisant des paramètres non observables ou observables mais ayant fait l'objet de certains ajustements. De ce fait, le patrimoine du Groupe est réputé relever, dans son ensemble, du niveau 3 au regard de la hiérarchie des justes valeurs édictées par la norme IFRS 13, nonobstant la prise en compte de certaines données observables de niveau 2.

Au 31 décembre 2018 la juste valeur des immeubles de placement s'élève à 12 024 K€.

La variation de la juste valeur impacte le résultat opérationnel d'un montant de + 196 K€.

Le Groupe COURTOIS confie l'évaluation de ses biens immobiliers à un expert pour les biens en Ile de France et à un expert en Midi Pyrénées une fois par an.

Au 31 décembre 2018 les expertises ont été réalisées selon les principes suivants :

- la méthode d'évaluation d'après la surface pondérée pour les commerces,
- et /ou la méthode de capitalisation du revenu locatif.

Ces experts déterminent la juste valeur de l'ensemble des biens immobiliers une fois par an en fin d'année. A noter que si la juste valeur d'un immeuble varie significativement d'un exercice à l'autre, une nouvelle expertise est réalisée par un expert mandaté par le Groupe à cet effet.

Au 31 décembre 2018 tous les locaux sont loués l'exception du local à Toulouse et à Asnières.

2.6 ACTIFS FINANCIERS NON-COURANTS

Il s'agit d'actifs financiers assortis de paiement déterminés ou déterminables.

Ce poste comprend des échéances supérieures à 12 mois.

Les autres actifs financiers dont l'échéance est inférieure à 12 mois sont présentés au bilan actif dans le poste « autres actifs courant »

a/ Titres disponibles à la vente

Comprennent essentiellement des titres de fonds de capital –risque constituant un investissement à plus ou moins longue échéance.

Il s'agit de titres évalués à la juste valeur trimestriellement.

La variation de la juste valeur est comptabilisée dans le compte de résultat avant impôts sous la rubrique :

« Autres produits et charges financiers »

b/ Prêts et créances

Les créances non courantes sont actualisées avec un taux dans les comptes consolidés ; l'actualisation est enregistrée dans le compte de résultat sous la rubrique « Autres produits financiers ».

Elles sont enregistrées à leur valeur nominale déduction faite des éventuelles pertes de valeurs identifiées et actualisées en cours de recouvrement.

2.7 STOCKS

Les en-cours de production immobilière sont évalués à leur coût de production.

En ce qui concerne les immeubles comptabilisés en stock, le coût de production inclut essentiellement le prix d'acquisition et les frais y afférant et les travaux.

Seuls les frais financiers relatifs aux opérations de rénovation des immeubles et promotion immobilière qui nécessitent une longue période de préparation nécessaire à la vente sont inclus dans la valorisation des stocks.

Les stocks font l'objet d'une dépréciation dans les cas d'identification d'indice de perte de valeur.

Les indices identifiés par le Groupe sont les suivants :

- Evaluation du marché,
- Grilles de prix régulièrement ajustées en fonction des prix constatés pour des lots analogues dans le quartier ou la rue considérée,
- Valeur de réalisation du stock post clôture (prix de vente probable diminué des coûts annexes à la vente).

2.8 TRÉSORERIE ÉQUIVALENTS DE TRÉSORERIE

La trésorerie et équivalents de trésorerie comprennent les liquidités et les placements à court terme.

Ces actifs sont évalués à leur juste valeur.

Ces actifs sont facilement convertibles en un montant connu de trésorerie tout en étant soumis à un risque négligeable de changement de valeur.

Pour le tableau des flux de trésorerie, le découvert bancaire est le cas échéant intégré dans la trésorerie nette.

2.9 INSTRUMENTS FINANCIERS

COURTOIS SA et ses filiales n'ont recours à aucun instrument financier au 31 décembre 2018, ni sur les périodes antérieures présentées.

2.10 DIVIDENDES

Les dividendes sont comptabilisés en dettes dans la période après approbation par l'Assemblée Générale.

2.11 CRÉANCES

Les créances sont comptabilisées pour leur valeur nominale. Les créances locataires sont dépréciées des lors qu'elles présentent un risque de non recouvrement.

Leur perte de valeur est le cas échéant constatée en compte de résultat, et concerne essentiellement les impayés de locataires.

2.12 EMPRUNTS ET DETTES FINANCIÈRES

Aucun instrument de couverture n'a été mis en place.

Les coûts d'emprunts sont comptabilisés :

- en charges dans l'exercice au cours duquel ils sont encourus,
- en stock pour les travaux de rénovation des immeubles et promotion immobilière qui nécessitent une longue période de préparation nécessaire à la vente.

2.13 PROVISIONS

A la clôture de l'exercice, un passif est comptabilisé lorsque le Groupe a une obligation à l'égard d'un tiers et qu'il est probable ou certain que cette obligation provoquera une sortie de ressources au bénéfice de ce tiers sans contrepartie au moins équivalente attendue de celui-ci.

2.14 FOURNISSEURS ET AUTRES CRÉDITEURS

Les dettes commerciales et les autres dettes sont évaluées à la juste valeur.

2.15 IMPÔT DIFFÉRÉ

L'impôt différé est calculé selon la méthode du report variable au dernier taux connu à la clôture de l'exercice.

Des actifs d'impôts différés sont inscrits au bilan dans la mesure où il est probable qu'ils soient récupérés au cours des années ultérieures ; les actifs et passifs d'impôts ne sont pas actualisés.

Le taux de base de l'impôt sur les Sociétés en France au 31 décembre 2018 est de 25% horizon année 2022.

Le Groupe COURTOIS n'est pas soumis aux contributions additionnelles à l'impôt sur les Sociétés.

2.16 RÉSULTAT ET RÉSULTAT DILUÉ PAR ACTION

Le résultat par action est issu du rapport entre le résultat net consolidé part du Groupe et le nombre d'actions composant le capital de la Société consolidante.

Il n'existe pas d'éléments dilutifs ni relatifs.

2.17 CHIFFRE D'AFFAIRES

Le Chiffre d'Affaires consolidé comprend essentiellement les revenus liés aux activités suivantes :

a) Immeubles de Placement :

Ces revenus locatifs des immeubles de placement sont comptabilisés au compte de résultat de façon linéaire sur la durée des baux en cours :

- Les loyers (hors charges) sous la rubrique : « CA- Immeubles de placement ».
- Les charges locatives acquittées par le Groupe et le remboursement par les locataires sous la rubrique « Charges externes » ou « Impôts et Taxes ».

b) Rénovation d'Immeubles (dont Loyers) :

Les ventes immobilières, loyers (hors charges) sont comptabilisés sous la rubrique : « CA- Ventes Rénovation Immeubles (dont loyers) » :

- Les cessions concernant l'activité de Rénovation d'Immeubles sont comptabilisées le jour de l'acte notarié (date de transfert de propriété).
- Les charges locatives acquittées par le Groupe et le remboursement par les locataires sous la rubrique « Charges externes » ou « Impôts et Taxes ».

c/ Promotion Immobilière :

L'activité de Promotion Immobilière est comptabilisée sous la rubrique « CA- Ventes Promotion immobilière » :

- Ventes immobilières comptabilisées selon la méthode de l'avancement.
- Les prestations de services facturées par le Groupe aux sociétés Mise en Equivalence.

2.18 SOCIÉTÉ MISE EN ÉQUIVALENCE

Lorsque la quote-part de l'entreprise détentrice des titres dans les capitaux propres d'une entreprise dont les titres sont mis en équivalence devient négative, celle-ci est retenue normalement pour une valeur nulle.

Cependant, dans le cas où l'entreprise détentrice des titres a l'obligation ou l'intention de ne pas se désengager financièrement de sa participation dans l'entreprise en question, la partie négative des capitaux propres est portée dans la rubrique des provisions. Cette provision est ajustée à la clôture de chaque exercice en fonction de la quote-part dans les capitaux propres de l'entreprise mise en équivalence.

La quote-part des capitaux propres négatifs de la Société SCCV ONDES RESIDENCE LES CAROLLÈS a été constatée au Passif sous la rubrique : « Provisions à court terme » pour un montant de 7 K€.

NOTE 3- PÉRIMÈTRE DE CONSOLIDATION

Le tableau ci-dessous récapitule l'ensemble des Sociétés comprises dans le périmètre de consolidation.

Les Sociétés sont consolidées par intégration globale (IG).

Les Sociétés sont consolidées par mise en équivalence (ME).

| Nom des Sociétés | Adresses | Numéro * SIREN | Méthode de Consolidation | % d'intérêt et de contrôle Au 31/12/2018 | % d'intérêt et de contrôle Au 31/12/17 |
|---|--|----------------|--------------------------|--|--|
| COURTOIS SA | 3 rue Mage-31000 Toulouse | 540802105 | Mère | 100% | 100% |
| SOCIETE TOULOUSAIN DE PORTEFEUILLE (STP) | 3 rue Mage-31000 Toulouse | 349705830 | IG | 99,96% | 99,96% |
| SARL FONCIERE IMMOBILIERE COURTOIS (SFIC) | 3 rue Mage-31000 Toulouse | 320942949 | IG | 99,99% | 99,99% |
| SCI REMUSAT | 3 rue Mage-31000 Toulouse | 327235347 | IG | 67,17% | 67,17% |
| SCI NORD INVEST | 3 rue Mage-31000 Toulouse | 409485448 | IG | 100% | 100% |
| SCI BONNEFOY | 3 rue Mage-31000 Toulouse | 410342638 | IG | 99,99% | 99,99% |
| SCI CAUDRA | 3 rue Mage-31000 Toulouse | 408595163 | IG | 99,99% | 99,99% |
| SCI PORT INVEST | 3 rue Mage-31000 Toulouse | 410961593 | IG | 100% | 100% |
| SCI AMPERE STRATEGIE | 3 rue Mage-31000 Toulouse | 423721935 | IG | 100% | 100% |
| SARL LE TESCOU | 3 rue Mage-31000 Toulouse | 438183329 | IG | 100% | 100% |
| SCI DAULZ | 3 rue Mage-31000 Toulouse | 533834495 | IG | 99,50% | 99,50% |
| SCCV GUETHARY FRONTON | 3 rue Mage-31000 Toulouse | 808660138 | IG | 100% | 100% |
| SCCV CANAL 43 | 3 rue Mage-31000 Toulouse | 803456193 | ME | 44,97 % | 44,97 % |
| SARL DIRECT LOGIS (1) | 3 rue Mage 31000 Toulouse | 519907653 | ME | - | 33,33% |
| SCCV RESIDENCE LAC | 3 rue Mage-31000 Toulouse | 821695467 | ME | 45% | 45% |
| SCCV ONDES RESIDENCE LES CAROLLÈS | 3 rue Mage-31000 Toulouse | 827896523 | ME | 45% | 45% |
| SCCV ANTONY ARON | 9 rue du Général Delestraint-Paris 16 ^{ème} | 828884163 | IG | 51% | 51% |

1- Cession des parts par COURTOIS SA de la société SARL DIRECT LOGIS en février 2018.

NOTE 4- CHANGEMENTS DE MÉTHODES

Le Groupe COURTOIS applique par anticipation la norme IFRS 16 qui concerne le retraitement des locations.

Cette norme n'a pas un impact significatif et se traduit par l'apparition au 1er janvier 2018 :

- d'un actif corporel de 170 K€ sous la rubrique « Immobilisations corporelles »,
- et d'une dette du même montant au passif sous la rubrique « Emprunts et dettes financières à long terme et court terme ».

Dans le compte de résultat à la place du loyer pour un montant de 31 K€ il a été comptabilisé des frais financiers pour 4 K€ et des amortissements pour 28 K€ pour une durée de 12 mois.

L'impact sur les comptes des années précédentes est comparable à ce qui est décrit pour les 12 premiers mois de l'année 2018.

La norme IFRS 15 applicable au 1er janvier 2018 « Reconnaissance du Chiffre d'Affaires » :

Le seul impact identifié pour le Groupe COURTOIS au 1er janvier 2018 est le reclassement des charges locatives remboursées par les locataires non plus en Chiffre d'Affaires mais en charges par nature.

Le montant de ces charges impactait le Chiffre d'Affaires de l'année 2017 de 78 K€, soit 23 K€ pour la Rénovation d'Immeubles et 55 K€ pour la Gestion d'Immeubles.

NOTE 5- INFORMATION SECTORIELLE

L'information sectorielle du premier niveau est présentée par pôle de métier.

L'activité du Groupe s'oriente autour de 4 activités :

- Rénovation d'Immeubles en région parisienne,
- Gestion de biens immobiliers en Midi-Pyrénées et région parisienne,
- Gestion de titres de participation financière,
- Promotion Immobilière.

Les activités du Groupe sont réalisées essentiellement en région parisienne et Midi-Pyrénées outre une opération en Nouvelle Aquitaine, ainsi l'information sectorielle géographique n'est pas pertinente.

Aucun client en principe ne dépasse 10% du Chiffre d'Affaires.

Du fait de l'activité, certains clients peuvent ponctuellement représenter plus de 10 % du Chiffre d'Affaires sans toutefois que ces opérations puissent être récurrentes et engendrer un lien de dépendance.

Les dettes, les créances et les frais généraux qui correspondent aux frais de cotation de la Société mère sont répartis en fonction de la marge brute de chaque filiale consolidée sur les différents secteurs d'activité.

La contribution de chacune de ces activités dans nos comptes est la suivante :

5.1 ÉTAT DE LA SITUATION FINANCIÈRE CONSOLIDÉ PAR SECTEUR D'ACTIVITÉ

5.1.1 Actif Consolidé par Secteur d'Activité (en K€)

Au 31 décembre 2018

| ACTIF | Au 31/12/2018 | | | | | Au 31/12/2017 | | | | | | |
|---|----------------------------|-------------------------------|--------------------------------|----------------------------------|-------------------|---------------|----------------------------|-------------------------------|--------------------------------|----------------------------------|-------------------|---------------|
| | Activité Gestion des Immeu | Activité Rénovation Immeubles | Activité Promotion Immobilière | Activité Gestion de Portefeuille | Total non affecté | Total | Activité Gestion des Immeu | Activité Rénovation Immeubles | Activité Promotion Immobilière | Activité Gestion de Portefeuille | Total non affecté | Total |
| ACTIFS NON-COURANTS | 12 896 | 242 | 885 | 110 | | 13 333 | 11 753 | 203 | 944 | 112 | | 13 912 |
| Goodwill | | | | | | | | | | | | |
| Autres immobilisations incorporelles | | | | | | 199 | | 58 | | | | 58 |
| Immobilisations corporelles | 72 | 80 | 34 | | | | | | | | | |
| Immeubles de placement | 12 024 | | | | | 12 024 | 11 753 | | | | | 11 753 |
| Participations entreprises associées | | | 53 | | | 53 | | | 61 | | | 61 |
| Actifs financiers disponibles à la vente | | | | | | 0 | | | | | | |
| Actifs financiers non-courants | | 149 | 798 | 110 | | 1 057 | | 145 | 883 | 112 | | 1 140 |
| Actifs d'impôts non courants | | | | | | | | | | | | |
| ACTIFS COURANTS | 1 805 | 9 938 | 1 964 | 4 | | 13 711 | 228 | 12 178 | 804 | 5 | | 13 215 |
| Stocks et en-cours | | 8 696 | 951 | | | 9 647 | | 9 320 | 722 | | | 10 042 |
| Clients et comptes rattachés | | 91 | 132 | | | 223 | | 91 | 17 | | | 108 |
| Autres actifs courants | 55 | 31 | 59 | | | 146 | 39 | 107 | 22 | | | 168 |
| Actif d'impôt courant | | | | | | | | | | | | |
| Actifs financiers à la juste valeur | | | | | | | | | | | | |
| Trésorerie et équivalent de trésorerie | 1 749 | 1 120 | 822 | 4 | | 3 695 | 189 | 2 060 | 43 | 5 | | 2 897 |
| Actifs non courants destinés à être cédés | | | | | | | | | | | | |
| TOTAL ACTIF | 13 991 | 10 180 | 2 849 | 114 | | 27 044 | 11 981 | 12 381 | 1 748 | 117 | 0 | 26 227 |

COURTOIS

5.1.2 Passif Consolidé par Secteur d'Activité (en K€)
Au 31 décembre 2018

| Passif | Au 31/12/2018 | | | | | | Au 31/12/2017 | | | | | | |
|--|----------------------------|-------------------------------|--------------------------------|----------------------------------|-------------------|---------------|----------------------------|-------------------------------|--------------------------------|----------------------------------|-------------------|---------------|---------------|
| | Activité Gestion des Immeu | Activité Rénovation Immeubles | Activité Promotion Immobilière | Activité Gestion de Portefeuille | Total non affecté | Total | Activité Gestion des Immeu | Activité Rénovation Immeubles | Activité Promotion Immobilière | Activité Gestion de Portefeuille | Total non affecté | Total | |
| CAPITAUX PROPRES | 606 | (325) | 275 | (2) | 17 025 | 18 379 | 690 | (213) | | 48 | (21) | 17 479 | 17 983 |
| Capital émis | | | | | 1 674 | 1 674 | | | | | | 1 674 | 1 674 |
| Réserves consolidées | | | | | 16 151 | 16 151 | | | | | | 15 805 | 15 805 |
| Résultat de l'exercice | 606 | (325) | 275 | (2) | | 554 | 690 | (213) | | 48 | (21) | 504 | 504 |
| Intérêts minoritaires | 275 | | | | | 275 | 275 | | | | | | 275 |
| PASSIFS NON COURANTS | 2 495 | 4 552 | 466 | | | 7 513 | 2 457 | 2 087 | | | | | 4 983 |
| Emprunts et dettes financières à long terme | 169 | 4 554 | 470 | | | 5 193 | 205 | 2 083 | | 441 | | | 2 729 |
| Passif d'impôts non courants | 2 326 | (2) | (4) | | | 2 320 | 2 252 | (3) | | (2) | | | 2 247 |
| Provisions à long terme | | | | | | | | 7 | | | | | 7 |
| PASSIFS COURANTS | 206 | 215 | 383 | 73 | | 877 | 176 | 2 708 | 37 | 65 | | | 2 986 |
| Fournisseurs et comptes rattachés | 40 | 60 | 81 | | | 181 | 43 | 50 | | 24 | | | 117 |
| Emprunts à court terme | 111 | 30 | 7 | | | 148 | 97 | 2 466 | | 2 | | | 2 565 |
| Provisions à court terme | | | | 7 | | 7 | | | | 3 | | | 3 |
| Autres passifs courants | 55 | 125 | 295 | 66 | | 541 | 36 | 192 | 8 | 65 | | | 301 |
| Passifs concernant des actifs non courants destinés à être cédés | | | | | | 0 | | | | | | | |
| Total Passif | 3 582 | 4 442 | 1 124 | 71 | 17 025 | 27 044 | 3 598 | 4 582 | 85 | 44 | (21) | 17 479 | 26 227 |

Les montant non affectés correspondent au capital, prime et réserves consolidées de la Société Mère

5-2- ÉTAT DU RÉSULTAT GLOBAL CONSOLIDÉ (EN K€) PAR SECTEURS D'ACTIVITÉ

Au 31 décembre 2018

| | Au 31/12/2018 | | | | | Au 31 décembre 2017 | | | | |
|--|----------------------------|-------------------------------|--------------------------------|----------------------------------|--------------|----------------------------|-------------------------------|--------------------------------|----------------------------------|-------------|
| | Activité Gestion des Immeu | Activité Rénovation Immeubles | Activité Promotion Immobilière | Activité Gestion de Portefeuille | Total | Activité Gestion des Immeu | Activité Rénovation Immeubles | Activité Promotion Immobilière | Activité Gestion de Portefeuille | Total |
| Chiffre d'affaires social | 1 022 | 1 116 | 349 | | 2 487 | 1 063 | 1 437 | 17 | | 2 517 |
| Ventes interactives | | | | | 0 | | | | | 0 |
| Chiffre d'affaires cession | 1 022 | 1 116 | 349 | | 2 487 | 1 063 | 1 437 | 17 | | 2 517 |
| Autres produits de l'activité | | | | | | | | | | |
| Achats consommés | | (747) | (286) | | (1 033) | | (1 044) | | | (1 044) |
| Charges de personnel | (34) | (17) | (16) | | (67) | (29) | (11) | | | (40) |
| Charges externes | (264) | (664) | (97) | (1) | (1 026) | (335) | (688) | (6) | (1) | (1 030) |
| Impôts et taxes | (36) | (44) | (5) | | (85) | (74) | (27) | | | (101) |
| Dotations aux amortissements | (14) | (7) | (7) | | (28) | | (1) | | | (1) |
| Dotations aux provisions | (22) | 37 | | | 15 | (37) | 35 | | | (2) |
| Variation des stocks de pro | | | | | 0 | | | | | |
| Autres produits et charges Exploir et Opéra | 186 | (19) | 410 | | 577 | 42 | 3 | | | 45 |
| Résultat opérationnel | 828 | (345) | 348 | (1) | 840 | 630 | (294) | 11 | (1) | 346 |
| Coût de l'endettement financier net | (2) | (97) | (1) | | (100) | (8) | (29) | | | (27) |
| Autres produits et charges financiers | | 4 | 15 | (2) | 17 | | 5 | 11 | (19) | (3) |
| Charge d'impôt | (216) | 113 | (96) | 1 | (198) | 86 | 107 | (24) | (1) | 168 |
| Quota-part du résultat net des sociétés mises en équivalence | | | 9 | | 9 | | | 50 | | 50 |
| Résultat net avant résultat des activités arrêtées ou en cours de cession | 620 | (325) | 275 | (2) | 568 | 708 | (213) | 48 | (21) | 522 |
| Résultat net d'impôt des activités arrêtées | | | | | | | | | | |
| Résultat net | 620 | (325) | 275 | (2) | 568 | 708 | (213) | 48 | (21) | 522 |

OISSA

NOTE 6 - IMMOBILISATIONS CORPORELLES

| (en milliers d'euros) | 31/12/2017 | Valeur d'ouverture | Acquis. | Cessions | 31/12/2018 |
|--|------------|--------------------|-------------|------------|-------------|
| Autres immobilisations corporelles | 62 | | | | 62 |
| Contrat de Location (1) (droit d'utilisation) | | 170 | | | 170 |
| Valeur brute | 62 | 170 | | | 232 |
| (en milliers d'euros) | 31/12/2017 | Valeur d'ouverture | Dotations | Diminution | 31/12/2018 |
| Autres immobilisations corporelles | (5) | | | | (5) |
| Contrat de Location (droit d'utilisation) | | | (28) | | (28) |
| Amortissements | (5) | | (28) | | (33) |
| Valeur nette | 57 | 170 | (28) | | 199 |

1- Cf. note 4

NOTE 7 - IMMEUBLES DE PLACEMENT

| (en milliers d'euros) | 31/12/2017 | Acquis. | Cessions | Variation Juste Valeur | Variation Dépréciation | 31/12/2018 |
|-----------------------|---------------|-----------|----------|------------------------|------------------------|---------------|
| Terrains | 3 072 | | | 128 | | 3 200 |
| Terrain à bâtir | 46 | | | 5 | | 51 |
| Constructions | 8 635 | 75 | | 63 | | 8 773 |
| Valeur Nette | 11 753 | 75 | 0 | 196 | | 12 024 |

NOTE 8 – PARTICIPATION DANS LES ENTREPRISES MISES EN ÉQUIVALENCE

Au 31 décembre 2018 le montant des apports par COURTOIS SA dans les SCCV RESIDENCE DU LAC et ONDES est de 756 K€, la SCCV CANAL 43 a remboursé la totalité de la créance.

8.1- SCCV CANAL 43, DÉTENTION COURTOIS SA 45 % DU CAPITAL

➤ Promotion immobilière de 38 lots
La contribution au résultat consolidé est négatif de 16 K€.

8.2- SCCV RESIDENCE LAC : DÉTENTION COURTOIS SA 45 % DU CAPITAL

➤ Promotion immobilière de 36 lots
La contribution au résultat consolidé est de 17 K€.

8.3- SCCV ONDES : DÉTENTION COURTOIS SA 45% DU CAPITAL

➤ Promotion immobilière de 33 lots
La contribution au résultat consolidé est négatif de 5 K€.
Les comptes de ces filiales sont intégrés dans la consolidation par mise en équivalence en application de la norme IFRS 11.

NOTE 9 - ACTIFS FINANCIERS NON-COURANTS

Concerne essentiellement les apports en compte courant dans les Sociétés mises en équivalence (intérêts inclus) ainsi que la juste valeur de BV3 sur STP (Banexi Ventures FCPR) pour un montant brut de 372 K€ provisionné pour 289 K€.

NOTE 10 – STOCKS

| (en milliers d'euros) | 31/12/2017 | 31/12/2018 |
|--|---------------|--------------|
| Valeur brute activité rénovation des Immeubles (1) | 9 290 | 8 629 |
| T.V.A sur travaux des stocks en cours | 81 | 82 |
| Provision pour dépréciation stocks | (51) | (14) |
| Activité promotion immobilière (2) | 722 | 950 |
| Total | 10 042 | 9 647 |

(1) et (2) Cf. note 2.7 « Stocks »

NOTE 11 - CLIENTS

Non significatif.

NOTE 12 - AUTRES ACTIFS COURANTS

| (en milliers d'euros) | 31/12/2017 | 31/12/2018 |
|--|------------|------------|
| Créances de TVA | 62 | 76 |
| Loyers à encaisser | 150 | 160 |
| Autres créances d'exploitation | 26 | 29 |
| Etat produit à recevoir | | |
| Dépréciation des créances locataires et autres | (98) | (120) |
| Charges constatées d'avance | 1 | 1 |
| Total | 168 | 146 |

NOTE 13 - TRÉSORERIE ET ÉQUIVALENTS DE TRÉSORERIE

| (en milliers d'euros) | 31/12/2017 | 31/12/2018 | Variation |
|----------------------------|------------|------------|-----------|
| Comptes courants bancaires | 2 897 | 3 695 | 798 |

NOTE 14 - CAPITAUX PROPRES

14-1 COMPOSITION DU CAPITAL SOCIAL

Le capital au 31 décembre 2018 est fixé à 1 673 940 €uros divisé en 72 780 actions d'une valeur nominale de 23 €uros chacune. Il est entièrement libéré.

Conformément à l'article 13 des statuts, chaque membre de l'Assemblée a autant de voix qu'il possède ou représente d'actions. Ce droit de vote est doublé pour toutes les actions entièrement libérées pour lesquelles il est justifié d'une inscription nominative sur les registres de la Société, depuis deux ans au moins, au nom d'un même actionnaire.

14-2 ACHAT D'ACTIONNAIRES PAR CERTAINS SALARIÉS

Néant.

14-3 ACTIONS PROPRES

| Sur les 3 derniers exercices | Nombre de titres | Valeur en K€ |
|------------------------------|------------------|--------------|
| 31/12/2016 | 202 | 19 K€ |
| 31/12/2017 | 152 | 16 K€ |
| 31/12/2018 | 250 | 30 K€ |

En normes IFRS les actions propres sont déduites du total des capitaux propres.

A partir du 18 février 2008 et jusqu'au 31 décembre 2009, puis renouvelable par tacite reconduction par périodes successives de 12 mois, la Société COURTOIS S.A a confié à Oddo Corporate Finance la mise en oeuvre d'un contrat de liquidité conforme à la Charte de déontologie de l'AMAFI.

COURTOIS S.A.

NOTE 15- RÉSULTAT PAR ACTION

Le résultat par action est obtenu en divisant le résultat net (part du Groupe) par le nombre d'actions (cf. note 2.16).

| (en milliers d'euros) | 31/12/2017 | 31/12/2018 |
|-------------------------------------|---------------|---------------|
| Résultat net du Groupe | 504 K€ | 554 K€ |
| Nombre d'actions | 72 628 | 72 530 |
| Résultat en Euros par action | 6,94 € | 7,64 € |

NOTE 16 - INSTRUMENTS FINANCIERS - EMPRUNTS ET DETTES FINANCIÈRES

16-1 EMPRUNTS ET DETTES FINANCIÈRES LONG TERME

Ventilation par nature

| (en milliers d'euros) | Au 31/12/2017 | | | Valeur d'ouverture | Au 31/12/2018 | | |
|----------------------------------|---------------|---------------|-------------|--------------------|---------------|---------------|-------------|
| | de 2 à 5 ans | plus de 5 ans | TOTAL | | de 2 à 5 ans | plus de 5 ans | TOTAL |
| Emprunt auprès des Ets de Crédit | 109 | | 109 | | 12 | | 12 |
| Dettes contrat location | | | | 170 | 117 | | 117 |
| Financement du stock immobilier | 2469 | | 2469 | | 4910 | | 4910 |
| Comptes courants | 41 | | 41 | | 42 | | 42 |
| Dépôts et cautionnements reçus | 110 | | 110 | | 112 | | 112 |
| Total | 2729 | | 2729 | 170 | 5193 | | 5193 |

Les emprunts font l'objet d'un engagement hors bilan (cf. note 31).

16-2 EMPRUNTS ET DETTES FINANCIÈRES COURT TERME MOINS DE 1 AN

Ventilation par nature

| (en milliers d'euros) | 31/12/2017 | 31/12/2018 |
|-----------------------------------|--------------|------------|
| Emprunts auprès des Ets de crédit | 96 | 96 |
| Dettes contrat location | | 27 |
| Financement du stock immobilier | 2 441 | |
| Dépôts et cautionnements reçus | 3 | |
| Intérêts courus | 25 | 25 |
| Total | 2 565 | 148 |

Pour le financement du stock immobilier les taux d'emprunt sur dettes financières sont des taux variables.

NOTE 17 - PROVISIONS

➤ Provisions Court Terme : concerne les Sociétés « Mise en Equivalence » cf. note 2.18.

NOTE 18 - FOURNISSEURS ET COMPTES RATTACHÉS

Le montant des dettes fournisseurs s'élève à 63 K€ et les factures à recevoir à 118 K€.

COURT

NOTE 19 - AUTRES PASSIFS COURANTS

| (en milliers d'euros) | 31/12/2017 | 31/12/2018 |
|---------------------------------------|------------|------------|
| Engagements de souscription (FCPR)(1) | 65 | 65 |
| Dettes de TVA | 36 | 53 |
| Autres dettes fiscales et sociales | 29 | 70 |
| Autres dettes d'exploitation | 89 | 15 |
| Produits constatés d'avance | 82 | 303 |
| Impôt sur les Sociétés | | 35 |
| Total | 301 | 541 |

1) Les appels de fonds de BV3 (Banexi Ventures FCPR) ont cessé statutairement à compter du 6 juillet 2005.

NOTE 20 - CHIFFRE D'AFFAIRES

- Gestion d'immeubles : loyers (hors charges) pour un montant de 1 022 K€.
- Rénovation d'Immeubles : ventes immobilières pour 953 K€, loyers (hors charges) pour 163 K€, le Chiffre d'Affaires est réalisé exclusivement à Paris.
- Promotion Immobilière : concerne essentiellement le Chiffre d'Affaires selon l'avancement de la vente de terrains viabilisés en Midi Pyrénées pour un montant de 318 K€ et la facturation du contrat de prestations de services des entreprises mises en équivalence (cf. note 8) pour 28 K€.

NOTE 21 - ACHATS CONSOMMÉS

Ils concernent les achats corrigés de la variation de stocks :

- Activité de rénovation d'immeubles (FIC) pour 747 K€ :
 - Prix d'achat des lots, frais accessoires, travaux TTC ou HT (selon l'option à la TVA sur marge pour la vente de chaque lot), indemnités d'évictions etc.
- Activité de promotion immobilière (COURTOIS SA) pour 286 K€ du montant HT selon le taux d'avancement :
 - Prix du terrain, frais accessoires, travaux de viabilisation, honoraires etc.

O I S S . A .

NOTE 22 - DOTATIONS AUX PROVISIONS

| (en milliers d'euros) | Au 31/12/2016 | Dotations | Reprises | Au 31/12/2017 | Dotations | Reprises | Au 31/12/2018 |
|-------------------------------|---------------|-----------|-----------|---------------|-----------|-----------|---------------|
| Rénovation d'immeubles | | | | | | | |
| Litige locataire | | | | | | | |
| Stocks | 86 | | 35 | 51 | | 37 | 14 |
| Créances diverses | 155 | | | 155 | | | 155 |
| Gestion immeubles | | | | | | | |
| Litige locataire | 62 | 36 | | 98 | 24 | 2 | 120 |
| Total | 303 | 36 | 35 | 304 | 24 | 39 | 289 |

NOTE 23 – AUTRES PRODUITS ET CHARGES D'EXPLOITATION

| (en milliers d'euros) | Au 31/12/2017 | | 31/12/2018 | |
|--|---------------|-------------|------------|--------------|
| | Produits | Charges | Produits | Charges |
| Produits et charges divers | 2 | | | |
| Jetons de présence | | (21) | | (21) |
| Opération de Promotion Immobilière (1) | | | 600 | (184) |
| Variation de la juste valeur Immeuble de Placement | 56 | | 196 | |
| Total | 58 | (21) | 796 | (205) |

1- Concerne l'indemnisation suite au retrait de la SCCV GUETHARY FRONTON du dossier de promotion à Guethary enlisé au Tribunal de PAU.

NOTE 24 -AUTRES PRODUITS ET CHARGES OPÉRATIONNELS

| (en milliers d'euros) | Au 31/12/2017 | | Au 31/12/2018 | |
|--|---------------|--------------|---------------|-------------|
| | Produits | Charges | Produits | Charges |
| Dommages et intérêts locataires (Rénovation Immeubles) | 113 | (105) | 30 | (44) |
| Total | 113 | (105) | 30 | (44) |

NOTE 25 - PRODUITS DE TRÉSORERIE ET ÉQUIVALENTS DE TRÉSORERIE

Non significatif.

NOTE 26 - COÛT DE L'ENDETTEMENT FINANCIER BRUT

Non significatif.

COURT

NOTE 27 - TABLEAU DE VARIATION DE L'ENDETTEMENT FINANCIER NET

| (en milliers d'euros) | Ouverture | Variation | Clôture |
|--|---------------|------------|---------------|
| Trésorerie Brute | 2 897 | 798 | 3 695 |
| Solde débiteurs et concours bancaires courants | | | |
| Trésorerie nette | 2 897 | 798 | 3 695 |
| Endettement financier brut | (5294) | (47) | (5341) |
| Endettement financier net | (2397) | 751 | (1646) |

NOTE 28 - AUTRES PRODUITS ET CHARGES FINANCIERS

Concernent essentiellement les intérêts sur fonds propres facturés aux Sociétés « Mises en Equivalence ».cf. note 2.18

NOTE 29 - IMPÔT SUR LES BÉNÉFICES ET IMPÔT DIFFÉRÉ

29-1 COMPTE DE CHARGES

| (en milliers d'euros) | 31/12/2017 | 31/12/2018 |
|-----------------------|------------|--------------|
| Impôt courant | (54) | (126) |
| Impôt différé | 222 | (72) |
| Total | 168 | (198) |

La charge d'impôt différé est déterminée selon la méthode comptable précisée en note 2.15

29-2 LA PREUVE DE L'IMPÔT

| (En milliers d'euros) | 31/12/2018 |
|--|------------|
| Résultat de l'ensemble consolidé | 568 |
| Charge d'impôt comptabilisée | 198 |
| Résultat consolidé avant impôts | 766 |
| Charge d'impôt théorique à 28 % | 214 |
| Exonération de plus-values sur titres de participation | (4) |
| Non déduction de jetons de présence | 5 |
| Impôt sur les résultats des personnes physiques minoritaires | (4) |
| Réduction du taux d'IS à 15 % | (5) |
| Impact de la réduction du taux d'IS à 25 % sur la fiscalité différée | (8) |
| Charge d'impôt comptabilisée | 198 |

OIS S.A.

29-3 IMPÔT DIFFÉRÉ

Variation du compte « Impôts Différés Passifs » :

| (En milliers d'euros) | Au 31/12/2017 | | Au 31/12/2018 | |
|---|---------------|---------------|---------------|---------------|
| | Actif | Passif | Actif | Passif |
| Immobilisations corporelles | | | | |
| Adoption de la juste valeur sur Immeubles Placement | | (2303) | | (2378) |
| Retraitement des cessions internes d'actif Immobilisé | 53 | | 52 | |
| Immobilisations financières | | | | |
| Adoption de la juste valeur Immobilisations financières | 3 | | 6 | |
| Total | 56 | (2303) | 58 | (2378) |

Concernent essentiellement les impôts différés pour les immeubles de placement sur le retraitement des amortissements des comptes sociaux et de la juste valeur. Suite au changement du taux d'impôt à 25 %, le passif a diminué cf. note 2.15.

29-4 IMPÔT EXIGIBLE

La charge d'impôt sur les Sociétés au titre de l'année 2018 est d'un montant de 126 K€.

Le Groupe pratique l'intégration fiscale pour les Sociétés COURTOIS SA, FIC, ses filiales SCI CAUDRA et SCI BONNEFOY. La convention d'intégration fiscale place chacune de ces Sociétés dans la situation qui aurait été la sienne en l'absence d'intégration.

NOTE 30 - PARTIES LIÉES ET RÉMUNÉRATIONS DES DIRIGEANTS

Pour le Groupe l'entreprise liée est au sens des normes IFRS :

30.1 LA SOCIÉTÉ SAS REGIA

Cette Société détenue majoritairement par Monsieur Jean-Louis COURTOIS de VIÇOSE, est la Mère de COURTOIS SA. SAS REGIA détient 52,49 % du capital de COURTOIS SA au 31 décembre 2018.

Pour des raisons de simplification et d'efficacité et en qualité de Société Holding animatrice du Groupe COURTOIS, la Société SAS REGIA, facture au Groupe les prestations ci-dessous en tenant compte de l'activité réelle de chaque Société :

- 1/ Dans les domaines financier et comptable
- 2/ Dans le domaine informatique
- 3/ Dans le domaine du personnel
- 4/ Dans le domaine administratif
- 5/ Dans le domaine commercial

| (En milliers d'euros) | 31/12/2018 |
|--|------------|
| Montant des prestations dans le compte de résultat (1) | 685 |
| Créances associées | |
| Dettes associées | |
| Garanties données | |
| Garanties reçues | |
| Autres engagements reçus | |

1-La facturation des prestations de services par la Société SAS REGIA (holding du Groupe) repose sur l'analyse des coûts engagés.

COURT

30.2 RÉMUNÉRATIONS DES DIRIGEANTS

La Présidente du Conseil d'Administration perçoit une rémunération dans la Société COURTOIS SA pour ses fonctions et des jetons de présence. Elle est également rémunérée dans la Société SAS REGIA (holding du Groupe COURTOIS) qui facture des prestations de services au Groupe COURTOIS.

Le montant des rémunérations brutes du Président vous sont communiquées ci-après :

| | Montant du 1/01/2016 au 31/03/2016 (en milliers d'€uros) Mr Jean-Louis Courtois de Viçose | | Montant du 01/04/2016 au 31/12/2016 (en milliers d'€uros) Mme Jennifer Courtois de Viçose | | Montant au 31/12/2017 (en milliers d'€uros) Mme Jennifer Courtois de Viçose | | Montant au 31/12/2018 (en milliers d'€uros) Mme Jennifer Courtois de Viçose | |
|--|---|-----------|---|-----------|---|------------|---|------------|
| | dus | versés | dus | versés | dus | versés | dus | versés |
| SAS REGIA (Holding) | | | | | | | | |
| Rémunération fixe | 46 | 46 | 54 | 54 | 71 | 71 | 99 | 99 |
| Rémunération variable | | | | | | | | |
| Indemnité de départ retraite | 30 | 30 | | | | | | |
| Percoi et Pei | | | | | | | 10 | 10 |
| Retraite collective à cotisations définies | 2 | 2 | 2 | 2 | 3 | 3 | 4 | 4 |
| Avantages en nature (véhicule) | 3 | 3 | 5 | 5 | 5 | 5 | 5 | 5 |
| COURTOIS SA | | | | | | | | |
| Rémunération fixe | 3 | 3 | 9 | 9 | 12 | 12 | 12 | 12 |
| Rémunération variable(1) | | | 21 | | 16 | 21 | 34 | 16 |
| Jetons de présence | 8 | 8 | 6 | 6 | 2 | 2 | 2 | 2 |
| Retraite collective à cotisations définies | 1 | 1 | 1 | 1 | 2 | 2 | 1 | 1 |
| TOTAL | 93 | 93 | 98 | 77 | 111 | 116 | 167 | 149 |

Au 31 décembre 2018 le Groupe COURTOIS n'a pas attribué de stock-options, ni d'actions gratuites ni de golden parachutes ni d'indemnités quelconques en cas de départ ou de rachat de la Société.

1- La rémunération de Président est déterminée de la façon suivante :

- une partie variable brute de 4,50% basée sur le résultat net d'ensemble consolidé, calculé avant impôts

30.3 LES MEMBRES DU CONSEIL D'ADMINISTRATION

Le montant des jetons de présence alloué aux membres du Conseil d'Administration est de 20 K€.

NOTE 31 - ENGAGEMENTS DONNÉS OU REÇUS

31.1 ENGAGEMENTS DONNÉS OU REÇUS LIÉS AU PÉRIMÈTRE DU GROUPE CONSOLIDÉ

Néant.

O I S S . A .

31.2 ENGAGEMENTS DONNÉS OU REÇUS LIÉS AU FINANCEMENT DE LA SOCIÉTÉ ET DES SOCIÉTÉS DU GROUPE

31.2.1 Engagements donnés par la Société mère et des Sociétés du Groupe

A/ Par la société mère : COURTOIS SA

| En milliers d'euros | | | Nom |
|---|------------|------------|------------------|
| | 31/12/2017 | 31/12/2018 | |
| Cautions de COURTOIS SA avec Hypothèque | 1 000 | 1 000 | BNP PARIBAS |
| Emprunt avec Hypothèque assortie d'une délégation des créances de loyer | 192 | 101 | CAISSE D'ÉPARGNE |
| RESIDENCE LAC -Cautions solidaire - Garantie d'achèvement (1) | 1 500 | 1 500 | CIC |
| ANTONY ARON -Cautions solidaire et divise des associés prêt terrain (1) | 400 | 400 | Crédit du Nord |
| ANTONY ARON Cautions solidaire sur les - indemnités d'immobilisations (1) | | 120 | Crédit du Nord |

1- en principal.

B/ Par les sociétés du Groupe :

1/ SARL FIC

| En milliers d'euros | 31/12/2017 | 31/12/2018 | Nom |
|----------------------------------|------------|------------|-------------|
| Privilège de prêteur de deniers | 4 510 | 4 510 | BNP PARIBAS |
| montant restant à rembourser (1) | | | |

1- Privilège de prêteur de deniers à hauteur de 4 510 K€ en principal sur les biens financés

31.2.2 Engagements reçus par la société mère et des sociétés du Groupe :

Néant

31.3 ENGAGEMENTS DONNÉS OU REÇUS LIÉS AUX ACTIVITÉS DE LA SOCIÉTÉ OU DES SOCIÉTÉS DU GROUPE

31.3.1 Engagements donnés

- Par la société mère : Néant
- Par les sociétés du Groupe : Néant

31.3.2 Engagements reçus :

- Par la société mère COURTOIS SA : Néant
- Par les sociétés du Groupe : Néant

COURT

NOTE 32- CONTENTIEUX

Les impayés locatifs sont classés en contentieux à compter du second mois ; il n'y a pas de risque significatif au 31 décembre 2018 en raison de la provision intégrale sur les contentieux en cours.

Gestion d'immeubles :

Locataire d'un local commercial dans le 18ème arrondissement ; litige sur les loyers impayés d'un montant de 79 K€ provisionné et résiliation du bail, le délibéré de l'audience de mars 2018 est attendu (*).

Rénovation immeubles :

Tribunal de Commerce de Paris :

Le dossier à la demande de la FONCIERE IMMOBILIERE COURTOIS contre un ancien prestataire n'est toujours pas plaidé.

Pour les autres litiges en cours, ils concernent essentiellement des procédures sur déplafonnement des loyers sur des baux commerciaux, fausse Loi 48 etc.

NOTE 33 - HONORAIRES DES COMMISSAIRES AUX COMPTES

| Exercice au 31 décembre 2018 (1) | Exco | | | | Mazars | | | |
|--|-----------|-----------|--------------|--------------|-----------|-----------|--------------|--------------|
| | Montant | | % | | Montant | | % | |
| | 2017 | déc-18 | 2017 | déc-18 | 2017 | déc-18 | 2017 | déc-18 |
| PROFIT | | | | | | | | |
| * Commissariat aux comptes, certification, examen des comptes individuels et consolidés | | | | | | | | |
| - Emetteur | 23 | 22 | 70 % | 67 % | 23 | 22 | 62 % | 67 % |
| - Filiales intégrées globalement | 10 | 11 | 30 % | 33 % | 10 | 11 | 27 % | 33 % |
| * Autres diligences et prestations directement liées à la mission du commissaire aux comptes | | | | | | | | |
| Certification rapport RSE | | | | | 4 | | 11% | 0 % |
| Sous Total | 33 | 33 | 100 % | 100 % | 37 | 33 | 100 % | 100 % |
| Autres prestations rendues par les réseaux aux filiales intégrées globalement | | | | | | | | |
| Total | 33 | 33 | 100 % | 100 % | 37 | 33 | 100 % | 100 % |

1- Il s'agit des prestations effectuées au titre d'un exercice comptable prises en charge au compte de résultat.

NOTE 34 - EVÈNEMENTS POSTÉRIEURS À LA DATE D'ARRÊTÉ DES COMPTES CONSOLIDÉS

Néant.

(*) décision favorable rendue en date du 25 février 2019

O I S S . A .

RAPPORT DES COMMISSAIRES AUX COMPTES SUR LES COMPTES CONSOLIDÉS

EXERCICE CLOS LE 31 DÉCEMBRE 2018

Aux actionnaires de la société COURTOIS SA,

OPINION

En exécution de la mission qui nous a été confiée par votre assemblée générale, nous avons effectué l'audit des comptes consolidés de la société COURTOIS SA relatifs à l'exercice clos le 31 décembre 2018, tels qu'ils sont joints au présent rapport.

Nous certifions que les comptes consolidés sont, au regard du référentiel IFRS tel qu'adopté dans l'Union européenne, réguliers et sincères et donnent une image fidèle du résultat des opérations de l'exercice écoulé ainsi que de la situation financière et du patrimoine, à la fin de l'exercice, de l'ensemble constitué par les personnes et entités comprises dans la consolidation.

L'opinion formulée ci-dessus est cohérente avec le contenu de notre rapport au conseil d'administration exerçant les missions du comité spécialisé visé à l'article L823-19 du code de commerce.

FONDEMENT DE L'OPINION

Référentiel d'audit

Nous avons effectué notre audit selon les normes d'exercice professionnel applicables en France. Nous estimons que les éléments que nous avons collectés sont suffisants et appropriés pour fonder notre opinion.

Les responsabilités qui nous incombent en vertu de ces normes sont indiquées dans la partie « Responsabilités des commissaires aux comptes relatives à l'audit des comptes consolidés » du présent rapport.

Indépendance

Nous avons réalisé notre mission d'audit dans le respect des règles d'indépendance qui nous sont applicables, sur la période du 1er janvier 2018 à la date d'émission de notre rapport, et notamment nous n'avons pas fourni de services interdits par l'article 5, paragraphe 1, du règlement (UE) n° 537/2014 ou par le code de déontologie de la profession de commissaire aux comptes.

OBSERVATION

Sans remettre en cause l'opinion exprimée ci-dessus, nous attirons votre attention sur le point exposé dans les notes 2.1 et 4 de l'annexe des comptes consolidés qui décrivent les nouvelles normes IFRS et interprétations que la société a appliquées à compter du 1^{er} janvier 2018.

JUSTIFICATION DES APPRÉCIATIONS - POINTS CLÉS DE L'AUDIT

En application des dispositions des articles L. 823-9 et R. 823-7 du code de commerce relatives à la justification de nos appréciations, nous portons à votre connaissance les points clés de l'audit relatifs aux risques d'anomalies significatives qui, selon notre jugement professionnel, ont été les plus importants pour l'audit des comptes consolidés de l'exercice, ainsi que les réponses que nous avons apportées face à ces risques. Les appréciations ainsi portées s'inscrivent dans le contexte de l'audit des comptes consolidés pris dans leur ensemble et de la formation de notre opinion exprimée ci-avant.

Nous n'exprimons pas d'opinion sur des éléments de ces comptes consolidés pris isolément.

EVALUATION DES IMMEUBLES DE PLACEMENT

Risque identifié

Le patrimoine immobilier du Groupe Courtois est principalement composé d'immeubles de placement. Au 31 décembre 2018, comme indiqué dans la note 7 de l'annexe, la valeur de ces immeubles s'établit à 12 024 K€ au regard d'un total actif de 27 044 K€.

Le Groupe Courtois a opté, comme le permet la norme IAS 40, pour une valorisation à la juste valeur des immeubles de placement. La juste valeur est retenue sur la base d'évaluations par des experts immobilier indépendants.

Ces évaluations s'appuient majoritairement sur des données non observables de niveau 3 telles que définies par la norme IFRS 13 « Evaluation de la juste valeur » et présentées en note 2.5 de l'annexe aux comptes consolidés qui reposent par conséquent sur des estimations. Les experts immobiliers tiennent, notamment, compte dans le cadre de l'évaluation des immeubles de placement, d'informations spécifiques telles que la nature de chaque bien, leur emplacement et les revenus locatifs.

Nous avons considéré la valorisation des immeubles de placement comme un point clé de notre audit en raison du caractère significatif de ce poste au regard des comptes consolidés et compte tenu de la sensibilité de la juste valeur des immeubles de placements aux hypothèses retenues.

Procédures d'audit mises en oeuvre face au risque identifié

Dans ce cadre, nos travaux ont notamment consisté à :

- Apprécier les informations fournies par le groupe aux experts immobiliers (loyers)
- Obtenir les rapports d'expertise immobilière et corroborer la variation de juste valeur du portefeuille immobilier au regard des méthodes d'évaluation utilisées, de l'évolution du périmètre et des paramètres de marché retenus sur lesquels se fondent leurs évaluations.
- Apprécier le caractère approprié des informations présentées dans la note 7 de l'annexe.

COURTOIS

EVALUATION DES STOCKS ET DES TRAVAUX EN COURS

Risque identifié

Les encours de production immobilière s'élèvent, au 31 décembre 2018, à 9 647 K€ pour un total actif de 27 044 K€. Comme indiqué dans la note 2.7 de l'annexe, ils sont comptabilisés à leur coût de production. La Direction estime à la clôture leur valeur nette de réalisation en se fondant sur plusieurs indices de perte de valeur tels que décrits dans cette note 2.7.

Procédures d'audit mises en oeuvre face au risque identifié

Nos travaux ont consisté à apprécier les données et les hypothèses retenues par la Direction pour déterminer leur valeur nette de réalisation et identifier les stocks devant, le cas échéant, être dépréciés.

Pour ce faire, nous avons :

- Vérifié le caractère approprié des méthodes comptables retenues ;
- Validé et testé les modalités d'estimation et de mise en oeuvre des dépréciations.

VÉRIFICATIONS SPÉCIFIQUES

Nous avons également procédé, conformément aux normes d'exercice professionnel applicables en France, aux vérifications spécifiques prévues par les textes légaux et réglementaires des informations relatives au groupe, données dans le rapport de gestion du conseil d'administration.

Nous n'avons pas d'observation à formuler sur leur sincérité et leur concordance avec les comptes consolidés.

INFORMATIONS RÉSULTANT D'AUTRES OBLIGATIONS LÉGALES ET RÉGLEMENTAIRES

Désignation des commissaires aux comptes

Nous avons été nommés commissaires aux comptes de la société COURTOIS SA par votre assemblée générale datant de plus de 20 ans pour le cabinet EXCO et datant du 11 mai 2006 pour le cabinet MAZARS.

Au 31 décembre 2018, le cabinet EXCO était au-delà de sa 20^{ème} année de sa mission sans interruption et le cabinet MAZARS réalisait sa 13^{ème} année de mandat.

RESPONSABILITÉS DE LA DIRECTION ET DES PERSONNES CONSTITUANT LE GOUVERNEMENT D'ENTREPRISE RELATIVES AUX COMPTES CONSOLIDÉS

Il appartient à la direction d'établir des comptes consolidés présentant une image fidèle conformément au référentiel IFRS tel qu'adopté dans l'Union Européenne ainsi que de mettre en place le contrôle interne qu'elle estime nécessaire à l'établissement de comptes consolidés ne comportant pas d'anomalies significatives, que celles-ci proviennent de fraudes ou résultent d'erreurs.

Lors de l'établissement des comptes consolidés, il incombe à la direction d'évaluer la capacité de la société à poursuivre son exploitation, de présenter dans ces comptes, le cas échéant, les informations nécessaires relatives à la continuité d'exploitation et d'appliquer la convention comptable de continuité d'exploitation, sauf s'il est prévu de liquider la société ou de cesser son activité.

Il incombe au conseil d'administration réuni sous forme de comité d'audit de suivre le processus d'élaboration de l'information financière et de suivre l'efficacité des systèmes de contrôle interne et de gestion des risques, ainsi que le cas échéant de l'audit interne, en ce qui concerne les procédures relatives à l'élaboration et au traitement de l'information comptable et financière.

Les comptes consolidés ont été arrêtés par le conseil d'administration.

RESPONSABILITÉS DES COMMISSAIRES AUX COMPTES RELATIVES À L'AUDIT DES COMPTES CONSOLIDÉS

Objectif et démarche d'audit

Il nous appartient d'établir un rapport sur les comptes consolidés. Notre objectif est d'obtenir l'assurance raisonnable que les comptes consolidés pris dans leur ensemble ne comportent pas d'anomalies significatives. L'assurance raisonnable correspond à un niveau élevé d'assurance, sans toutefois garantir qu'un audit réalisé conformément aux normes d'exercice professionnel permet de systématiquement détecter toute anomalie significative. Les anomalies peuvent provenir de fraudes ou résulter d'erreurs et sont considérées comme significatives lorsque l'on peut raisonnablement s'attendre à ce qu'elles puissent, prises individuellement ou en cumulés, influencer les décisions économiques que les utilisateurs des comptes prennent en se fondant sur ceux-ci.

Comme précisé par l'article L. 823-10-1 du code de commerce, notre mission de certification des comptes ne consiste pas à garantir la viabilité ou la qualité de la gestion de votre société.

Dans le cadre d'un audit réalisé conformément aux normes d'exercice professionnel applicables en France, le commissaire aux comptes exerce son jugement professionnel tout au long de cet audit. En outre :

- il identifie et évalue les risques que les comptes consolidés comportent des anomalies significatives, que celles-ci proviennent de fraudes ou résultent d'erreurs, définit et met en oeuvre des procédures d'audit face à ces risques, et recueille des éléments qu'il estime suffisants et appropriés pour fonder son opinion. Le risque de non-détection d'une anomalie significative provenant d'une fraude est plus élevé que celui d'une anomalie significative résultant d'une erreur, car la fraude peut impliquer la collusion, la falsification, les omissions volontaires, les fausses déclarations ou le contournement du contrôle interne ;
- il prend connaissance du contrôle interne pertinent pour l'audit afin de définir des procédures d'audit appropriées en la circonstance, et non dans le but d'exprimer une opinion sur l'efficacité du contrôle interne ;
- il apprécie le caractère approprié des méthodes comptables retenues et le caractère raisonnable des estimations comptables faites par la direction, ainsi que des informations les concernant fournies dans les comptes consolidés ;
- il apprécie le caractère approprié de l'application par la direction de la convention comptable de continuité d'exploitation et, selon les éléments collectés, l'existence ou non d'une incertitude significative liée à des événements ou à des circonstances susceptibles de mettre en cause la capacité de la société à poursuivre son exploitation. Cette appréciation s'appuie sur les éléments collectés jusqu'à la

date de son rapport, étant toutefois rappelé que des circonstances ou événements ultérieurs pourraient mettre en cause la continuité d'exploitation. S'il conclut à l'existence d'une incertitude significative, il attire l'attention des lecteurs de son rapport sur les informations fournies dans les comptes consolidés au sujet de cette incertitude ou, si ces informations ne sont pas fournies ou ne sont pas pertinentes, il formule une certification avec réserve ou un refus de certifier ;

- il apprécie la présentation d'ensemble des comptes consolidés et évalue si les comptes consolidés reflètent des opérations et événements sous-jacents de manière à en donner une image fidèle.

Rapport au conseil d'administration réuni sous forme du comité spécialisé visé à l'article L.823-19 du Code de commerce

Nous remettons un rapport au conseil d'administration exerçant les missions du comité spécialisé visé à l'article L823-19 du code de commerce qui présente notamment l'étendue des travaux d'audit et le programme de travail mis en oeuvre, ainsi que les conclusions découlant de nos travaux. Nous portons également à sa connaissance, le cas échéant, les faiblesses significatives du contrôle interne que nous avons identifiées pour ce qui concerne les procédures relatives à l'élaboration et au traitement de l'information comptable et financière.

Parmi les éléments communiqués dans le rapport au conseil d'administration exerçant les missions du comité spécialisé visé à l'article L823-19 du code de commerce figurent les risques d'anomalies significatives, que nous jugeons avoir été les plus importants pour l'audit des comptes consolidés de l'exercice et qui constituent de ce fait les points clés de l'audit, qu'il nous appartient de décrire dans le présent rapport.

Nous fournissons également au conseil d'administration exerçant les missions du comité spécialisé visé à l'article L823-19 du code de commerce la déclaration prévue par l'article 6 du règlement (UE) n° 537-2014 confirmant notre indépendance, au sens des règles applicables en France telles qu'elles sont fixées notamment par les articles L. 822-10 à L. 822-14 du code de commerce et dans le code de déontologie de la profession de commissaire aux comptes. Le cas échéant, nous nous entretenons avec le conseil d'administration, exerçant les missions du comité spécialisé visé à l'article L.823-19 du Code de commerce, des risques pesant sur notre indépendance et des mesures de sauvegarde appliquées.

Fait à Toulouse et à Labège, le 2 avril 2019

Les Commissaires aux Comptes

MAZARS
Erik FLAMANT

EXCO FIDUCIAIRE DU SUD OUEST
Jean-Marie FERRANDO

COURT

COURTOIS SA COMPTES SOCIAUX 2018

COMPTES SOCIAUX AU 31/12/2018

ACTIF

| | Notes | En Keuros | |
|--|-------|---------------|---------------|
| | | 31-déc-18 | 31-déc-17 |
| Actif immobilisé | | 7 392 | 8 483 |
| Immobilisations incorporelles | | | |
| Immobilisations corporelles | | | |
| Immeubles de placement | 3.1.3 | 883 | 919 |
| Immobilisation corporelle en cours | | | |
| Immobilisations financières | 3.1.5 | 6 509 | 7 564 |
| Actif circulant | | 3333 | 2042 |
| Stocks | 3.4 | 228 | |
| Clients et comptes rattachés | | 132 | 17 |
| Autres créances et comptes de régularisation | 3.3 | 38 | 29 |
| Valeurs mobilières de placement | 3.5 | 21 | 8 |
| Disponibilités | | 2914 | 1988 |
| Total de l'actif | | 10 725 | 10 525 |

PASSIF

| | Notes | En Keuros | |
|--|-------|---------------|---------------|
| | | 31-déc-18 | 31-déc-17 |
| Capitaux propres | 4.1 | 9 242 | 9 293 |
| Capital | 4.2 | 1 674 | 1 674 |
| Prime d'apport | | 455 | 455 |
| Réserve légale | | 185 | 185 |
| Réserves réévaluation | | 115 | 115 |
| Autres réserves | | 6 719 | 6 732 |
| Report à nouveau | | | |
| Résultat | | 94 | 132 |
| Provisions réglementées | | | |
| Provisions pour risques | | | |
| Dettes | 4.3 | 1 483 | 1 232 |
| Emprunts et dettes financières | | 101 | 192 |
| Fournisseurs et comptes rattachés | | 94 | 56 |
| Autres dettes et comptes de régularisation | | 1 288 | 984 |
| Total du passif | | 10 725 | 10 525 |

O I S S . A .

COMPTE DE RESULTAT AU 31/12/2018

| | Notes | En Keuros | |
|--------------------------------------|-------|--------------|--------------|
| | | 31-déc-18 | 31-déc-17 |
| Loyers | | 627 | 611 |
| Autres prestations de services | | 31 | 21 |
| Promotion immobilière | | 318 | |
| Chiffre d'Affaires net | 5.1 | 976 | 632 |
| Production Stockée | 5.2 | (286) | |
| Total produits d'exploitation | | 690 | |
| Charges externes | 5.3 | (420) | (383) |
| Charges de personnel | 5.4 | (68) | (41) |
| Impôts et taxes | | (28) | (23) |
| Autres charges d'exploitation | | (20) | (20) |
| Dotations aux amortissements | | (50) | (49) |
| Dotations aux provisions | | | |
| Total charges d'exploitation | | (586) | (516) |
| Résultat d'exploitation | | 104 | 116 |
| Produits financiers | | 33 | 28 |
| Charges financières | | (9) | (34) |
| Résultat financier | 5.5 | 24 | (6) |
| Résultat courant avant impôt | | 128 | 110 |
| Produits exceptionnels | | 25 | 5 |
| Charges exceptionnelles | | (24) | (1) |
| Résultat exceptionnel | 5.6 | 1 | 4 |
| Impôts sur les résultats | 5.7 | (35) | 18 |
| Résultat net | | 94 | 132 |

COURT

ANNEXE AUX COMPTES SOCIAUX

AU 31 DECEMBRE 2018

PRÉAMBULE

L'exercice précédent clos le 31/12/2017 avait une durée de 12 mois.

Le total du bilan de l'exercice avant affectation du résultat est de 10 725 K€..

Le résultat comptable net est un bénéfice de 94 K€.

Les informations communiquées ci-après font partie intégrante des comptes annuels qui ont été arrêtés le 20 mars 2019 par le Conseil d'Administration.

1- PRINCIPES COMPTABLES, METHODES D'EVALUATION, COMPARABILITE DES COMPTES

Référentiel, principes et méthodes d'évaluation, changement de méthode comptable.

Les conventions générales comptables ont été appliquées, dans le respect du principe de prudence, conformément aux hypothèses suivantes :

- Continuité d'exploitation ;
 - Permanence des méthodes comptables d'un exercice à l'autre ;
 - Indépendance des exercices ;
- et conformément au règlement ANC 2018-01 modifiant le règlement ANC 2014-03, aux règles générales d'établissement et de présentation des comptes annuels.

Les principales méthodes utilisées sont exposées ci-après :

1.1- Immobilisations et Amortissements

➤ **Immeubles de placement** : la méthode retenue par COURTOIS SA au 1er janvier 2005 est la méthode de réallocation des valeurs comptables.

Dans le cadre de cette méthode les immobilisations totalement amorties n'ont pas été reconstituées.

En revanche tout composant renouvelé est inscrit à l'actif. Les immeubles de placement sont inscrits au bilan pour leur valeur brute à leur coût d'acquisition, augmentée des réévaluations antérieures pratiquées.

Une dépréciation est constatée lorsque la valeur actuelle devient inférieure à sa valeur nette comptable. La valeur d'expertise au 31 décembre 2018 est supérieure à la valeur nette comptable.

➤ **Autres immobilisations**

Amortissements de l'actif immobilisé : les biens susceptibles de subir une dépréciation sont amortis selon le mode linéaire sur la base de leur durée de vie économique.

1.2- Immobilisations Financières

➤ **Titres de participation et créances rattachées**

Sont classées en titres de participation les parts et les actions détenues principalement dans les Sociétés Locatives, les Sociétés de vente et de rénovation d'immeubles qui constituent soit le support juridique des opérations immobilières réalisées par la Société, soit le prolongement de son activité, ainsi que les autres entreprises dans lesquelles la Société peut exercer une influence dans la gestion et le contrôle. Ces titres sont comptabilisés au coût d'acquisition.

La valeur d'inventaire des titres et des créances rattachées afférentes est appréciée en fonction de la quote-part des capitaux

propres détenue, éventuellement corrigée des plus-values latentes ou moins-values latentes telles que résultant d'expertises indépendantes réalisées annuellement.

➤ **Titres de placement**

Sont classés en titres de placement (TIAP) les titres dans lesquels la Société n'a pas d'influence sur la gestion. Ils sont comptabilisés au coût d'acquisition. Ils font l'objet d'une dépréciation dès lors que leur valeur comptable nette est inférieure à leur quote-part dans les capitaux propres de la Société détenue ou de la valeur de cotation à la clôture de l'exercice.

1.3- Stocks

Les en-cours de production immobilière sont évalués à leur coût de production.

Les stocks sont essentiellement constitués de biens immobiliers destinés à la vente.

Le coût de production inclut essentiellement le prix d'acquisition du terrain, les frais y afférant, les taxes et les travaux.

Les frais financiers relatifs aux opérations qui nécessitent une longue période de préparation nécessaire à la vente sont inclus dans la valorisation des stocks.

1.4- Provisions pour risques

Elles sont constituées dès lors qu'il existe un risque probable de sortie de ressources sans contreparties attendues. Elles sont revues à chaque date d'établissement des comptes annuels et ajustées pour refléter la meilleure estimation à cette date.

Les provisions sont déterminées en prenant compte, notamment, des demandes reçues et de l'avancement des procédures.

1.5- Dépréciations de l'actif circulant

Elles sont constituées pour tenir compte des risques d'irrecouvrabilité relatifs à l'actif existant à la date de clôture des comptes.

1.6- Actions propres

La Société détient au 31 décembre 2018 :

- 88 actions propres comptabilisées sous la rubrique « Autres immobilisations financières »,
- 162 actions propres suite à la mise en oeuvre du contrat de liquidité comptabilisées sous la rubrique « Valeurs Mobilières de Placement ».

1.7- Changement de méthode

Aucun changement de méthode comptable n'est intervenu au cours de l'exercice.

1.8- Identité de la Société Mère consolidante

Société : COURTOIS SA
Forme : Société Anonyme
Capital de : 1 673 940 €
Siège social : 3 rue Mage -31000 Toulouse
Siret : 540 802 105 00200
La société établit des comptes consolidés en nommes IFRS

2- AUTRES ELEMENTS SIGNIFICATIFS DE L'EXERCICE

Acquisition de parcelles en Métropole Toulousaine pour la vente de terrains viabilisés et construction d'un bâtiment de commerces et de bureaux. Cette opération est enregistrée dans les comptes selon la méthode de l'avancement.

COURT

3- NOTES SUR BILAN ACTIF

3-1- ACTIF IMMOBILISÉ

Les mouvements de l'exercice sont détaillés dans les tableaux ci-dessous :

3-1-1 Immobilisations brutes en K€

| Actif immobilisé | Au 31/12/2017 | Augmentation | Diminution | Au 31/12/2018 |
|------------------------------------|---------------|--------------|---------------|---------------|
| Immobilisations incorporelles | 10 | | | 10 |
| Immobilisations corporelles | 2 175 | 14 | | 2 189 |
| Immobilisations financières | 9 017 | 195 | (1251) | 7 961 |
| Autres Immobilisations financières | 8 | | | 8 |
| TOTAL | 11 210 | 209 | (1251) | 10 168 |

3-1-2 Amortissements et dépréciations d'actif en K€

| Amortissements et provisions | Au 31/12/2017 | Augmentation | Diminution | Au 31/12/2018 |
|-------------------------------|---------------|--------------|------------|---------------|
| Immobilisations incorporelles | (10) | | | (10) |
| Immobilisations corporelles | (1255) | (50) | | (1305) |
| Immobilisations financières | (1462) | | 1 | (1461) |
| TOTAL | (2727) | (50) | | (2776) |

3-1-3 Immeubles de Placement en K€

| Nature des biens immobilisés | Montant | Base Amortissements | Amortis. | Valeur nette | Durée |
|--------------------------------|--------------|---------------------|----------------|--------------|------------------|
| Terrain | 412 | | | 412 | Non amortissable |
| Total Terrain | 412 | | | 412 | |
| Bâtiment principal | 543 | 72 | (498) | 45 | 44 ans |
| Bâtiment annexe | 42 | 6 | (38) | 4 | 44 ans |
| Ravalement façade arrière | 20 | 3 | (19) | 1 | 25 ans |
| Zinguerie façade arrière | 18 | 2 | (17) | 1 | 25 ans |
| Menuiseries façade arrière | 44 | 8 | (41) | 3 | 25 ans |
| Toiture | 116 | 15 | (110) | 6 | 24 ans |
| Zinguerie façade avant | 12 | 2 | (12) | | 14 ans |
| Menuiseries façade avant | 151 | 20 | (151) | | 14 ans |
| Façade ravalement avant | 76 | 10 | (76) | | 14 ans |
| Nettoyage façade avant | 53 | 53 | (53) | | 7 ans |
| Electricité mise en conformité | 508 | 508 | (203) | 305 | 15 ans |
| Chauffage mise en conformité | 90 | 90 | (45) | 45 | 12 ans |
| Remplacement fenêtres | 41 | 27 | (4) | 37 | 15 ans |
| Travaux étanchéité toiture | 27 | 27 | (3) | 24 | 20 ans |
| | | | | | |
| Total Constructions | 1 741 | 843 | (1 270) | 471 | |
| Total | 2 153 | 843 | (1 270) | 883 | |

3-1-4 Autres Immobilisations corporelles en K€

Non significatif.

O I S S . A .

3-1-5 Immobilisations Financières

Titres de participation

La valeur brute et les dépréciations sont détaillées dans le tableau suivant :

| (en KEuros) | % de détention | Nombre de Titres | A l'ouverture | Acquisitions | Cessions | Au 31/12/2018 |
|--|----------------|------------------|----------------------|----------------------|--------------------|----------------------|
| Titres de Participation | | | | | | |
| S.F.I. COURTOIS | 99,99% | 249 985 | 3 948 | | | 3 948 |
| S.T.P. | 99,96% | 15 993 | 2 439 | | | 2 439 |
| AMPERE STRATEGIE | 1% | 10 | 1 | | | 1 |
| NORD INVEST | 4,46% | 120 | 18 | | | 18 |
| PORT INVEST | 3% | 3 | 6 | | | 6 |
| GUETHARY-FRONTON | 2% | 4 | | | | |
| LE TESCOU | 1% | 1 | | | | |
| CANAL 43 | 45% | 715 | 1 | | | 1 |
| RESIDENCE LAC | 45% | 90 | 1 | | | 1 |
| DIRECT LOGIS (1) | 33% | 340 | 22 | | (22) | |
| ONDES | 45% | 90 | 1 | | | 1 |
| ANTONY ARON | 51% | 51 | 1 | | | 1 |
| Sous Total | | | 6 438 | 0 | (22) | 6 416 |
| Créances rattachées à des participation | | | A l'ouverture | Augmentations | Diminutions | Au 31/12/2018 |
| S.F.I. COURTOIS | 99,99% | 249 985 | 1 479 | | (1084) | 395 |
| CANAL 43 | 45% | 715 | 120 | | (98) | 22 |
| RESIDENCE LAC | 45% | 90 | 389 | 6 | | 395 |
| DIRECT LOGIS | 33,33% | 340 | 47 | | (47) | 0 |
| ONDES (1) | 45% | | 326 | 55 | | 381 |
| ANTONY ARON | 51% | | 192 | 134 | | 326 |
| Sous Total | | | 2 553 | 195 | (1229) | 1 519 |
| Autres titres immobilisés | | | | | | |
| TIAP | | | 27 | | | 27 |
| Sous Total | | | 27 | | | 27 |
| Total Valeur Brute | | | 9 018 | 195 | (1251) | 7 962 |
| Autres Immobilisations financières | | | | | | |
| Actions propres | | 88 | 8 | | | 8 |
| Sous total | | 88 | 8 | | | 8 |
| Dépréciations | | | A l'ouverture | Augmentations | Diminutions | Au 31/12/2018 |
| Titres de participations | | | (1463) | | 2 | (1461) |
| Actions Propres | | | | | | |
| Autres | | | | | | |
| Total Dépréciations | | | (1463) | | | (1461) |
| Valeur nette | | | 7 564 | 195 | (1251) | 6 509 |

1- Cession des titres de la SARL DIRECT LOGIS en février 2018.

3-2- ECHÉANCE DES CRÉANCES (EN KEUROS)

| Libellé | Montant Brut | A 1 an au plus | A plus de 1 an |
|---|--------------|----------------|----------------|
| Actif Immobilisé | 1519 | 417 | 1 102 |
| Actif Circulant & Charges constatées d'avance | 170 | 90 | 80 |

Les échéances à plus d'un concernant les opérations de promotion immobilière avec une date prévisionnelle en 2020 et 2021

3-3- AUTRES IMMOBILISATIONS FINANCIÈRES (ACTIONS PROPRES DÉTENUES)

Aucun mouvement pour l'exercice 2018 n'est à mentionner, le nombre d'actions propres détenues s'élève à 88 pour une valeur de 8 K€.

3-4- STOCK ET EN COURS

Au 31 décembre 2018, le montant des stocks s'élève à 228 K€.

Ce stock est lié à l'opération réalisée de Cugnaux pour la vente de terrains viabilisés et construction d'un bâtiment de commerces et de bureaux.

COURT

3.5- VALEURS MOBILIÈRES DE PLACEMENT (CONTRAT DE LIQUIDITÉ) AU 31/12/2018

Contrat de liquidité COURTOIS SA

Nombre de titres = 162

Valeur nette en Euros = 20 736 €

Le 18 février 2008, la société COURTOIS S.A a confié la mise en oeuvre d'un contrat de liquidité à Oddo Corporate Finance conforme à la Charte de déontologie de l'AMAFI.

Pour la mise en oeuvre de ce contrat, les moyens suivants ont été initialement affectés au compte de liquidité : 30 000 Euros.

Un nouveau programme de rachat d'actions propres sera mis en oeuvre au cours de l'exercice 2019.

4 - NOTES SUR LE BILAN PASSIF

4-1 VARIATION DES CAPITAUX PROPRES

| En KEuros | Capital | Prime d'émission | Réserve Légale | Réserves Réévaluation | Autres Réserves | Report à nouveau | Résultat de l'exercice | Total |
|-------------------------|--------------|------------------|----------------|-----------------------|-----------------|------------------|------------------------|--------------|
| Au 31/12/2017 | 1 674 | 455 | 185 | 115 | 6 732 | 0 | 132 | 9 293 |
| Affectation du résultat | | | | | (13) | | (132) | (145) |
| Actions propres | | | | | | | | |
| Résultat de l'exercice | | | | | | | 94 | 94 |
| Au 31/12/2018 | 1 674 | 455 | 185 | 115 | 6 719 | 0 | 94 | 9 242 |

4-2 CAPITAL SOCIAL : 1 673 940 €

Soit 72 780 actions de 23 € de nominal.

4-3 EMPRUNTS ET DETTES

Ventilation par nature

| (en KEuros) | - 1 an | de 2 à 5 ans | plus de 5 ans | Total au 31/12/2018 |
|----------------------------------|--------------|--------------|---------------|---------------------|
| Emprunt auprès des Ets de Crédit | 93 | 8 | | 101 |
| Dettes financières diverses | 956 | | | 956 |
| Fournisseurs | 94 | | | 94 |
| Dettes fiscales et sociales | 79 | | | 79 |
| Impôt sur les sociétés | 34 | | | 34 |
| Produits constatés d'Avance (1) | 219 | | | 219 |
| Total | 1 475 | 8 | | 1 483 |

1-Concerne essentiellement l'opération à Cugnaux selon la méthode de l'avancement.

4-4- AUTRES INFORMATIONS

Il n'existe pas d'imposition latente à la clôture de l'exercice.

5- NOTES SUR LE COMPTE DE RESULTAT

5-1- CHIFFRE D'AFFAIRES

| (en KEuros) | 2017 | 2018 |
|---|------------|------------|
| Loyers | 611 | 627 |
| Prestations de services Groupe | 2 | 2 |
| Prestations de services Stés de Promotion | 19 | 30 |
| Promotion Immobilière (ventes de terrains viabilisés) (1) | | 317 |
| Total | 632 | 976 |

1-Concerne les parcelles de Cugnaux le Chiffre d'Affaires est enregistré selon la méthode de l'avancement.

5-2- PRODUCTION STOCKÉE

Cf. note 5.1

5.3- CHARGES EXTERNES

Le total des charges externes s'élève à 420 K€ contre 383 K€ au 31 décembre 2017.

5-4- CHARGES DE PERSONNEL

Cf. note 6.7

5.5- RÉSULTAT FINANCIER

N'appelle pas de remarque particulière.

5-6- CHARGES ET PRODUITS EXCEPTIONNELS

Les produits et charges exceptionnels concernent le boni et mali sur le contrat de liquidité et la cession des parts de la SARL DIRECT LOGIS.

5-7- RÉSULTAT ET IMPÔTS SUR LES BÉNÉFICES

La charge d'impôt sur les Sociétés au titre de l'exercice s'élève à 35 K€.

Le Groupe pratique l'intégration fiscale pour les Sociétés COURTOIS SA, FIC, ses filiales SCI CAUDRA et SCI BONNEFOY. La convention d'intégration fiscale place chacune de ces Sociétés dans la situation qui aurait été la sienne en l'absence d'intégration.

6- AUTRES INFORMATIONS

6-1- EVÉNEMENTS POSTÉRIEURS À LA CLÔTURE

Néant.

6-2- ENGAGEMENTS DONNÉS OU REÇUS

➤ Engagements donnés aux filiales

| En milliers d'euros | 31/12/2017 | 31/12/2018 | Nom |
|--|------------|------------|------------------|
| Caution de COURTOIS SA avec hypothèque | 1 000 | 1 000 | BNP PARIBAS |
| Emprunt avec hypothèque assortie d'une délégation des créances de loyer | 192 | 101 | CAISSE D'EPARGNE |
| RESIDENCE LAC - Caution solidaire - Garantie d' Achèvement (1) | 1 500 | 1 500 | CIC |
| ANTONY ARON - Caution solidaire et divise des associés prêt terrain (1) | 400 | 400 | Crédit du Nord |
| ANTONY ARON - Caution solidaire sur les indemnités d'immobilisations (1) | | 120 | Crédit du Nord |

1- en principal susceptible d'être majoré des intérêts, commissions, pénalités de retard, frais accessoire.

➤ -Engagements reçus

Néant.

COURT

6-3- SOCIÉTÉS CONSOLIDANTES, FILIALES, PARTICIPATIONS ET ENTREPRISES LIÉES

TABLEAU DES FILIALES ET PARTICIPATIONS COURTOIS

SA est la Société Mère d'un Groupe consolidé (en KEuros)

| Filiales et participations | Capitaux propres | Quote-part du capital détenu en % | Valeur brute des titres détenus | Valeur nette des titres détenus | Prêts et avances consenties par la Sté | Cautions avales donnés par la Sté | C.A. H.T. du dernier exercice clos | Résultat du dernier exercice clos | Dividendes encaissés par la Sté dans l'exercice |
|---|------------------|-----------------------------------|---------------------------------|---------------------------------|--|-----------------------------------|------------------------------------|-----------------------------------|---|
| Renseignements détaillés concernant les filiales et participations | | | | | | | | | |
| S.T.P.(1) | 977 | 99,96 | 2 438 | 977 | - | - | - | - | - |
| SFICOURTOIS | 5 880 | 99,99 | 3 948 | 3 948 | 395 | - | 1 153 | 144 | - |
| NORD INVEST | 448 | 4,46 | 18 | 18 | - | - | 55 | 37 | 1 |
| PORT INVEST | 129 | 3 | 6 | 6 | - | - | 16 | (26) | - |
| AMPERE | 96 | 1 | 1 | 1 | - | - | 28 | (10) | - |
| GUETHARY-FRONTON | 108 | 2 | - | - | - | - | - | 413 | 6 |
| LETESCOU | 3 | 1 | - | - | - | - | - | - | - |
| CANAL 43 | 84 | 45 | 1 | 1 | 22 | - | - | (36) | - |
| RESIDENCE LAC | 54 | 45 | 1 | 1 | 395 | 1 500 | 3 072 | 39 | - |
| ONDES | (16) | 45 | 1 | 1 | 381 | - | - | (11) | - |
| ANTONY ARON | 1 | 51 | 1 | 1 | 326 | 520 | 3 | (2) | - |

1- Résultat de la Société SARL S.T.P au 30 juin 2018 date du dernier exercice clos.

6-4- PARTIES LIÉES

Les entreprises liées sont :

- Les filiales « Immobilisations Financières » cf. note au 3.1.5.
- La Société SAS RÉGIA Société Mère de COURTOIS SA qui détient 52,49 % de son capital au 31 décembre 2018.

➤ SAS RÉGIA

Pour des raisons de simplification et d'efficacité et en qualité de Société Holding animatrice du Groupe COURTOIS, la Société SAS RÉGIA, facture au Groupe les prestations ci-dessous en tenant compte de l'activité réelle de chaque Société :

- 1/ Dans les domaines financier et comptable,
- 2/ Dans le domaine informatique,
- 3/ Dans le domaine du personnel,
- 4/ Dans le domaine administratif,
- 5/ Dans le domaine commercial,

La rémunération de RÉGIA est établie en fonction d'un coût estimé qu'elle engage majorée de 10 % et est facturée selon des clefs de répartition.

| (En KEuros) | Au 31/12/2018 |
|--|---------------|
| Montant des prestations dans le compte de résultat | 288 |
| Créances associées | - |
| Dettes associées | - |
| Garanties données | - |
| Garanties reçues | - |
| Autres engagements reçus | - |

COURTOIS S.A.

6-5- LES MEMBRES DU CONSEIL D'ADMINISTRATION

(cf. note II du Rapport sur le Gouvernement d'Entreprise)

Le montant global des jetons de présence alloué au Conseil d'Administration s'élève à 20 K€uros.

6-6- EFFECTIF

2016 : Néant

2017 : Néant

2018 : Néant

6-7- DIRIGEANTS

Le Président Directeur Général perçoit une rémunération pour ses fonctions, des jetons de présence et une partie variable brute de 4,50% basée sur le résultat net d'ensemble consolidé, calculé avant impôts sur les bénéfices. Le Président Directeur Général est rémunéré pour l'activité du Groupe COURTOIS dans la Société SAS REGIA (holding du Groupe COURTOIS).

La rémunération variable est versée par COURTOIS SA au titre des résultats de l'exercice clos le 31 décembre 2018.

Au 31 décembre 2018 COURTOIS SA n'a pas attribué de stock-options, ni d'actions gratuites, ni de golden parachutes ni d'indemnités quelconques en cas de départ ou de rachat de la Société.

6-8- HONORAIRES DES COMMISSAIRES AUX COMPTES

Il s'agit des prestations effectuées au titre d'un exercice comptable prises en charge au compte de résultat.

➤ Certification et examen des comptes individuels et consolidés pour un montant de 44 K€ :

- Cabinet EXCO : 22 K€
- Cabinet MAZARS : 22 K€

COURT

RAPPORT DES COMMISSAIRES AUX COMPTES SUR LES COMPTES ANNUELS

EXERCICE CLOS LE 31 DÉCEMBRE 2018

Aux actionnaires de la société COURTOIS SA,

OPINION

En exécution de la mission qui nous a été confiée par votre assemblée générale, nous avons effectué l'audit des comptes annuels de la société COURTOIS SA relatifs à l'exercice clos le 31 décembre 2018, tels qu'ils sont joints au présent rapport.

Nous certifions que les comptes annuels sont, au regard des règles et principes comptables français, réguliers et sincères et donnent une image fidèle du résultat des opérations de l'exercice écoulé ainsi que de la situation financière et du patrimoine de la société à la fin de cet exercice. L'opinion formulée ci-dessus est cohérente avec le contenu de notre rapport au conseil d'administration exerçant les missions du comité d'audit spécialisé visé à l'article L826-19 du code de commerce.

FONDEMENT DE L'OPINION

Référentiel d'audit

Nous avons effectué notre audit selon les normes d'exercice professionnel applicables en France. Nous estimons que les éléments que nous avons collectés sont suffisants et appropriés pour fonder notre opinion.

Les responsabilités qui nous incombent en vertu de ces normes sont indiquées dans la partie « Responsabilités des commissaires aux comptes relatives à l'audit des comptes annuels » du présent rapport.

Indépendance

Nous avons réalisé notre mission d'audit dans le respect des règles d'indépendance qui nous sont applicables, sur la période du 1er janvier 2018 à la date d'émission de notre rapport, et notamment nous n'avons pas fourni de services interdits par l'article 5, paragraphe 1, du règlement (UE) n° 537/2014 ou par le code de déontologie de la profession de commissaire aux comptes.

JUSTIFICATION DES APPRÉCIATIONS – POINTS CLÉS DE L'AUDIT

En application des dispositions des articles L. 823-9 et R. 823-7 du code de commerce relatives à la justification de nos appréciations, nous portons à votre connaissance les points clés de l'audit relatifs aux risques d'anomalies significatives qui, selon notre jugement professionnel, ont été les plus importants pour l'audit des comptes annuels de l'exercice, ainsi que les réponses que nous avons apportées face à ces risques.

Les appréciations ainsi portées s'inscrivent dans le contexte de l'audit des comptes annuels pris dans leur ensemble et de la formation de notre opinion exprimée ci-avant.

Nous n'exprimons pas d'opinion sur des éléments de ces comptes annuels pris isolément.

EVALUATION DES TITRES DE PARTICIPATION ET DES CRÉANCES RATTACHÉES

Risque identifié

Les titres de participation et de créances rattachées, figurant au bilan au 31 décembre 2018 pour un montant net de 6 509 K€, représentent un des postes les plus importants du bilan. Ils sont comptabilisés à leur date d'entrée au coût d'acquisition et dépréciés sur la base de leur valeur d'utilité.

Comme indiqué dans la note 1.2 de l'annexe, la valeur d'inventaire est estimée par la Direction sur la base de la valeur des capitaux propres détenus éventuellement corrigée des plus ou moins-values immobilières latentes telles que résultant d'expertises indépendantes réalisées annuellement.

L'estimation de la valeur d'utilité de ces titres requiert l'exercice du jugement de la Direction dans son choix des éléments à considérer selon les participations concernées.

Dans ce contexte, nous avons considéré que la correcte évaluation des titres de participation et des créances rattachées constituait un point clé de l'audit.

Procédures d'audit mises en oeuvre face au risque identifié

Pour apprécier le caractère raisonnable de l'estimation des valeurs d'utilité des titres de participation et des créances rattachées, sur la base des informations qui nous ont été communiquées, nos travaux ont consisté principalement à vérifier que l'estimation de ces valeurs déterminées par la Direction est fondée sur une justification appropriée de la méthode d'évaluation.

VÉRIFICATIONS SPÉCIFIQUES

Nous avons également procédé, conformément aux normes d'exercice professionnel applicables en France, aux vérifications spécifiques prévues par les textes légaux et réglementaires.

COURTOIS S.A.

INFORMATIONS DONNÉES DANS LE RAPPORT DE GESTION ET DANS LES AUTRES DOCUMENTS SUR LA SITUATION FINANCIÈRE ET LES COMPTES ANNUELS ADRESSÉS AUX ACTIONNAIRES

Nous n'avons pas d'observation à formuler sur la sincérité et la concordance avec les comptes annuels des informations données dans le rapport de gestion du conseil d'administration et dans les autres documents sur la situation financière et les comptes annuels adressés aux actionnaires.

Nous attestons de la sincérité et de la concordance avec les comptes annuels des informations relatives aux délais de paiement mentionnées à l'article D.441-4 du code de commerce.

INFORMATIONS RELATIVES AU GOUVERNEMENT D'ENTREPRISE

Nous attestons de l'existence, dans le rapport du conseil d'administration sur le gouvernement d'entreprise, des informations requises par les articles L. 225-37-3 et L. 225-37-4 du code de commerce.

Concernant les informations fournies en application des dispositions de l'article L. 225-37-3 du code de commerce sur les rémunérations et avantages versés aux mandataires sociaux ainsi que sur les engagements consentis en leur faveur, nous avons vérifié leur concordance avec les comptes ou avec les données ayant servi à l'établissement de ces comptes et, le cas échéant, avec les éléments recueillis par votre société auprès des sociétés contrôlant votre société ou contrôlées par elle. Sur la base de ces travaux, nous attestons l'exactitude et la sincérité de ces informations.

AUTRES INFORMATIONS

En application de la loi, nous nous sommes assurés que les diverses informations relatives aux prises de participation et de contrôle et à l'identité des détenteurs du capital ou des droits de vote vous ont été communiquées dans le rapport de gestion.

INFORMATIONS RÉSULTANT D'AUTRES OBLIGATIONS LÉGALES ET RÉGLEMENTAIRES

Désignation des commissaires aux comptes

Nous avons été nommés commissaires aux comptes de la société COURTOIS SA par votre assemblée générale datant de plus de 20 ans pour le cabinet EXCO et datant du 11 mai 2006 pour le cabinet MAZARS.

Au 31 décembre 2018, le cabinet EXCO était au-delà de sa 20^{ème} année de sa mission sans interruption et le cabinet MAZARS réalisait sa 13^{ème} année de mandat.

RESPONSABILITÉS DE LA DIRECTION ET DES PERSONNES CONSTITUANT LE GOUVERNEMENT D'ENTREPRISE RELATIVES AUX COMPTES ANNUELS

Il appartient à la direction d'établir des comptes annuels présentant une image fidèle conformément aux règles et principes comptables français ainsi que de mettre en place le contrôle interne qu'elle estime nécessaire à l'établissement de comptes annuels ne comportant pas d'anomalies significatives, que celles-ci proviennent de fraudes ou résultent d'erreurs.

Lors de l'établissement des comptes annuels, il incombe à la direction d'évaluer la capacité de la société à poursuivre son exploitation, de présenter dans ces comptes, le cas échéant, les informations nécessaires relatives à la continuité d'exploitation et d'appliquer la convention comptable de continuité d'exploitation, sauf s'il est prévu de liquider la société ou de cesser son activité.

Il incombe au conseil d'administration réuni sous forme de comité d'audit de suivre le processus d'élaboration de l'information financière et de suivre l'efficacité des systèmes de contrôle interne et de gestion des risques, ainsi que le cas échéant de l'audit interne, en ce qui concerne les procédures relatives à l'élaboration et au traitement de l'information comptable et financière.

Les comptes annuels ont été arrêtés par le conseil d'administration.

RESPONSABILITÉS DES COMMISSAIRES AUX COMPTES RELATIVES À L'AUDIT DES COMPTES ANNUELS

Objectif et démarche d'audit

Il nous appartient d'établir un rapport sur les comptes annuels. Notre objectif est d'obtenir l'assurance raisonnable que les comptes annuels pris dans leur ensemble ne comportent pas d'anomalies significatives. L'assurance raisonnable correspond à un niveau élevé d'assurance, sans toutefois garantir qu'un audit réalisé conformément aux normes d'exercice professionnel permet de systématiquement détecter toute anomalie significative. Les anomalies peuvent provenir de fraudes ou résulter d'erreurs et sont considérées comme significatives lorsque l'on peut raisonnablement s'attendre à ce qu'elles puissent, prises individuellement ou en cumulé, influencer les décisions économiques que les utilisateurs des comptes prennent en se fondant sur ceux-ci.

Comme précisé par l'article L. 823-10-1 du code de commerce, notre mission de certification des comptes ne consiste pas à garantir la viabilité ou la qualité de la gestion de votre société.

COURTOIS

Dans le cadre d'un audit réalisé conformément aux normes d'exercice professionnel applicables en France, le commissaire aux comptes exerce son jugement professionnel tout au long de cet audit. En outre :

- il identifie et évalue les risques que les comptes annuels comportent des anomalies significatives, que celles-ci proviennent de fraudes ou résultent d'erreurs, définit et met en oeuvre des procédures d'audit face à ces risques, et recueille des éléments qu'il estime suffisants et appropriés pour fonder son opinion. Le risque de non-détection d'une anomalie significative provenant d'une fraude est plus élevé que celui d'une anomalie significative résultant d'une erreur, car la fraude peut impliquer la collusion, la falsification, les omissions volontaires, les fausses déclarations ou le contournement du contrôle interne ;
- il prend connaissance du contrôle interne pertinent pour l'audit afin de définir des procédures d'audit appropriées en la circonstance, et non dans le but d'exprimer une opinion sur l'efficacité du contrôle interne ;
- il apprécie le caractère approprié des méthodes comptables retenues et le caractère raisonnable des estimations comptables faites par la direction, ainsi que des informations les concernant fournies dans les comptes annuels ;
- il apprécie le caractère approprié de l'application par la direction de la convention comptable de continuité d'exploitation et, selon les éléments collectés, l'existence ou non d'une incertitude significative liée à des événements ou à des circonstances susceptibles de mettre en cause la capacité de la société à poursuivre son exploitation. Cette appréciation s'appuie sur les éléments collectés jusqu'à la date de son rapport, étant toutefois rappelé que des circonstances ou événements ultérieurs pourraient mettre en cause la continuité d'exploitation. S'il conclut à l'existence d'une incertitude significative, il attire l'attention des lecteurs de son rapport sur les informations fournies dans les comptes annuels au sujet de cette incertitude ou, si ces informations ne sont pas fournies ou ne sont pas pertinentes, il formule une certification avec réserve ou un refus de certifier ;
- il apprécie la présentation d'ensemble des comptes annuels et évalue si les comptes annuels reflètent des opérations et événements sous-jacents de manière à en donner une image fidèle.

RAPPORT AU CONSEIL D'ADMINISTRATION EXERÇANT LES MISSIONS DU COMITÉ D'AUDIT SPÉCIALISÉ VISÉ À L'ARTICLE L826-19 DU CODE DE COMMERCE

Nous remettons un rapport au conseil d'administration exerçant les missions du comité d'audit spécialisé visé à l'article L826-19 du code de commerce qui présente notamment l'étendue des travaux d'audit et le programme de travail mis en oeuvre, ainsi que les conclusions découlant de nos travaux. Nous portons également à sa connaissance, le cas échéant, les faiblesses significatives du contrôle interne que nous avons identifiées pour ce qui concerne les procédures relatives à l'élaboration et au traitement de l'information comptable et financière.

Parmi les éléments communiqués dans le rapport au conseil d'administration exerçant les missions du comité d'audit spécialisé visé à l'article L826-19 du code de commerce figurent les risques d'anomalies significatives, que nous jugeons avoir été les plus importants pour l'audit des comptes annuels de l'exercice et qui constituent de ce fait les points clés de l'audit, qu'il nous appartient de décrire dans le présent rapport.

Nous fournissons également au conseil d'administration exerçant les missions du comité d'audit spécialisé visé à l'article L826-19 du code de commerce la déclaration prévue par l'article 6 du règlement (UE) n° 537-2014 confirmant notre indépendance, au sens des règles applicables en France telles qu'elles sont fixées notamment par les articles L. 822-10 à L. 822-14 du code de commerce et dans le code de déontologie de la profession de commissaire aux comptes. Le cas échéant, nous nous entretenons avec conseil d'administration exerçant les missions du comité d'audit spécialisé visé à l'article L826-19 du code de commerce des risques pesant sur notre indépendance et des mesures de sauvegarde appliquées.

Fait à Toulouse et à Labège, le 2 avril 2019

Les Commissaires aux Comptes,

MAZARS
Erik FLAMANT

EXCO FIDUCIAIRE DU SUD OUEST
Jean-Marie FERRANDO

O I S S . A .

RAPPORT SPÉCIAL DES COMMISSAIRES AUX COMPTES SUR LES CONVENTIONS ET ENGAGEMENTS RÉGLEMENTÉS

ASSEMBLÉE GÉNÉRALE D'APPROBATION DES COMPTES DE L'EXERCICE CLOS LE 31/12/2018

Aux actionnaires,

En notre qualité de commissaires aux comptes de votre société, nous vous présentons notre rapport sur les conventions et engagements réglementés.

Il nous appartient de vous communiquer, sur la base des informations qui nous ont été données, les caractéristiques, les modalités essentielles ainsi que les motifs justifiant de l'intérêt pour la société des conventions et engagements dont nous avons été avisés ou que nous aurions découverts à l'occasion de notre mission, sans avoir à nous prononcer sur leur utilité et leur bien-fondé ni à rechercher l'existence d'autres conventions et engagements. Il vous appartient, selon les termes de l'article R. 225-31 du code de commerce, d'apprécier l'intérêt qui s'attache à la conclusion de ces conventions et engagements en vue de leur approbation.

Par ailleurs, il nous appartient, le cas échéant, de vous communiquer les informations prévues à l'article R. 225-31 du code de commerce relatives à l'exécution, au cours de l'exercice écoulé, des conventions et engagements déjà approuvés par l'assemblée générale.

Nous avons mis en oeuvre les diligences que nous avons estimé nécessaires au regard de la doctrine professionnelle de la Compagnie nationale des commissaires aux comptes relative à cette mission. Ces diligences ont consisté à vérifier la concordance des informations qui nous ont été données avec les documents de base dont elles sont issues.

CONVENTION ET ENGAGEMENTS SOUMIS À L'APPROBATION DE L'ASSEMBLÉE GÉNÉRALE

CONVENTIONS ET ENGAGEMENTS AUTORISÉS AU COURS DE L'EXERCICE ÉCOULÉ

En application de l'article L. 225-40 du code de commerce, nous avons été avisés des conventions et engagements suivants conclus au cours de l'exercice écoulé qui ont fait l'objet de l'autorisation préalable de votre conseil d'administration.

CONVENTIONS D'ANIMATION ET DE PRESTATIONS DE SERVICES CONCLUES ENTRE LA SAS REGIA ET LA SOCIÉTÉ COURTOIS SA

Personne concernée :

- Madame Courtois de Viçose, représentant de la SAS REGIA et Présidente
- Monsieur Raibaut, représentant de COURTOIS SA.

Modalités :

Le Conseil d'Administration du 5 septembre 2018 a autorisé la conclusion d'une convention d'animation et de prestations de services pour une durée d'un an, à effet du 1^{er} octobre 2018, renouvelable par tacite reconduction.

Modalités de calcul :

Conformément aux décisions adoptées par votre Conseil d'Administration du 5 septembre 2018, la facturation des prestations réalisées par la société REGIA s'élève à :

➤ A compter du 1^{er} octobre 2018 :

| Nom | % | Montant annuel hors taxes en K€ |
|-------------|---------|---------------------------------|
| SA COURTOIS | 48,71 % | 340 K€ |

Motifs justifiant de son intérêt pour la société :

Cette convention est nécessaire au bon fonctionnement de la société COURTOIS SA et de ses filiales. Ses modalités financières sont conformes aux conditions du marché.

AVENANT À LA CONVENTION DE TRÉSORERIE AVEC LA SCCV ANTONY-ARON

Personnes concernées :

- Madame Courtois de Viçose, représentant de COURTOIS SA.

Modalités :

Le Conseil d'Administration du 14 février 2018 a autorisé la signature de l'avenant de la convention de trésorerie entre les associés SCCV ANTONY ARON et la société COURTOIS SA. COURTOIS SA approvisionnera le compte courant pour un montant maximum de 1,3 M€. Les autres termes du contrat sont inchangés.

Motifs justifiant de son intérêt pour la société :

Cette convention est nécessaire au financement de l'opération de la SCCV ANTONY ARON. Ses modalités financières sont conformes aux conditions du marché.

COURTOIS

CONVENTION DE PRESTATIONS DE SERVICES CONCLUE ENTRE LA SCCV ANTONY ARON ET LA SOCIÉTÉ COURTOIS SA

Personnes concernées :

- Madame Courtois de Viçose, représentant de COURTOIS SA.

Modalités :

Le Conseil d'Administration du 17 octobre 2018 a autorisé la signature du contrat de prestations de services entre COURTOIS SA et la SCCV ANTONY ARON concernant l'exécution de la mission des prestations de services dans le domaine comptable à effet du 1^{er} décembre 2018 pour une durée déterminée de 1 an. A son expiration il se renouvellera pour des périodes de même durée

par tacite reconduction, sauf dénonciation notifiée par l'une ou l'autre des parties par lettre recommandée avec A.R. deux mois, avant la date d'expiration de la période contractuelle en cours, la dénonciation intervenant sans indemnité de part ni d'autre. Conformément aux décisions adoptées par votre Conseil d'Administration du 17 octobre 2018, la facturation des prestations réalisées s'élève à 60 € de l'heure HT.

Motifs justifiant de son intérêt pour la société :

Cette convention est nécessaire pour fournir des prestations de services à la SCCV ANTONY ARON. Ses modalités financières sont conformes aux conditions du marché.

CAUTION COURTOIS SA AU PROFIT DE CRÉDIT DU NORD SUR LES DEUX CAUTIONS D'INDEMNITÉ D'IMMOBILISATION À DÉLIVRER PAR LE CRÉDIT DU NORD SUR LA SCCV

Modalités :

Le Conseil d'Administration a autorisé COURTOIS SA en date du 14 février 2018 à se porter caution solidaire pour le compte de la SCCV ANTONY ARON en faveur du Crédit du Nord pour garantir la somme de 120 000 € en principal augmenté de tous intérêts, commissions, frais et accessoires pour garantir l'acquisition de l'ensemble immobilier du 47 et 49 avenue Raymond Aron. Les engagements de la Banque seront valables jusqu'au 14 juin 2019 plus huit jours pour la caution.

Motifs justifiant de son intérêt pour la société :

Cette convention est nécessaire pour acquérir les parcelles par la SCCV ANTONY ARON.

AVENANT À LA CONVENTION DE TRÉSORERIE CONCLUE AVEC LA SCCV ONDES RESIDENCES LES CAROLLES

Personnes concernées :

- Madame Courtois de Viçose, représentant de COURTOIS SA.

Modalités :

Le Conseil d'Administration a autorisé le 17 octobre 2018 la signature de l'avenant de la convention de trésorerie entre les associés de la SCCV ONDES RESIDENCE LES CAROLLES et la société COURTOIS SA et SIP. Les associés COURTOIS SA et SIP approvisionneront leurs comptes courants dans la SCCV ONDES RESIDENCE LES CAROLLES

à concurrence du montant de 450 K€ soit un montant total de 900 K€. Les autres termes du contrat sont inchangés.

Motifs justifiant de son intérêt pour la société :

Cette convention est nécessaire pour mener à bien l'opération portée par la SCCV ONDES RESIDENCE LES CAROLLES. Ses modalités financières sont conformes aux conditions du marché.

COURTOIS SA.

CONVENTIONS ET ENGAGEMENTS DEJA APPROUVES PAR L'ASSEMBLEE GENERALE

CONVENTIONS ET ENGAGEMENTS APPROUVÉS AU COURS D'EXERCICES ANTÉRIEURS

a) dont l'exécution s'est poursuivie au cours de l'exercice écoulé

En application de l'article R. 225-30 du code de commerce, nous avons été informés que l'exécution des conventions et engagements suivants, déjà approuvés par l'assemblée générale au cours d'exercices antérieurs, s'est poursuivie au cours de l'exercice écoulé.

CONVENTION D'ANIMATION ET DE PRESTATIONS DE SERVICES CONCLUE ENTRE LA SAS REGIA ET LA SOCIÉTÉ COURTOIS SA

Personnes concernées :

- Madame Courtois de Viçose, représentant de la SAS REGIA et Présidente
- Monsieur Raibaut, représentant de COURTOIS SA.

Modalités :

Le Conseil d'Administration du 18 octobre 2017 a autorisé la conclusion d'une convention d'animation et de prestations de services pour une durée d'un an, à effet du 1^{er} janvier 2018, renouvelable par tacite reconduction.

Modalités de calcul :

Conformément aux décisions adoptées par votre Conseil d'Administration du 18 octobre 2018, la facturation des prestations réalisées par la société REGIA s'élève à :

➤ A compter du 1er janvier 2018 :

| Nom | % | Montant annuel hors taxes en K€ |
|-------------|---------|---------------------------------|
| SA COURTOIS | 45,59 % | 228 K€ |

Motifs justifiant de son intérêt pour la société :

Cette convention est nécessaire au bon fonctionnement de la société COURTOIS SA et de ses filiales. Ses modalités financières sont conformes aux conditions du marché.

CONVENTION D'AVANCES EN COMPTE COURANT CONSENTIES PAR LA SAS REGIA À COURTOIS SA

Personnes concernées :

- Madame Courtois de Viçose, représentant de COURTOIS SA.

Modalités :

Le Conseil d'Administration du 18 octobre 2017 a autorisé les avances en compte courant consenties par REGIA à COURTOIS SA, avec une rémunération au Taux REFI +0.50% à effet du 1 janvier 2018 pour une durée indéterminée.

Motifs justifiant de son intérêt pour la société :

Cette convention est conclue dans les conditions usuelles et dans l'intérêt social de COURTOIS SA.

CONVENTION CONCLUE AVEC LA SARL FIC

Personnes concernées :

- Madame Courtois de Viçose, représentant de COURTOIS SA.

Modalités :

Le Conseil d'Administration du 6 septembre 2017 a autorisé la Société COURTOIS SA à mettre à la disposition de sa filiale SARL FIC les sommes nécessaires au paiement des frais financiers concernant le prêt de 4 510 K€ contracté auprès de la B.N.P PARIBAS pour une durée de 3 ans. (Taux Euribor 3 mois (flooré à zéro) majoré de 2% l'an). Ce prêt permet de financer l'acquisition par la FIC d'un immeuble situé 9 rue ANTONINI à CLICHY.

Motifs justifiant de son intérêt pour la société :

Le Conseil a estimé qu'il était de l'intérêt de COURTOIS SA d'accorder le soutien nécessaire à cette filiale détenue à 99,99 % par COURTOIS SA qui porte une partie de l'activité du groupe dans l'activité de rénovation d'immeubles.

CONVENTION CONCLUE AVEC LA SARL SFIC : CAUTION HYPOTHÉCAIRE

Personnes concernées :

- Madame Courtois de Viçose, représentant de COURTOIS SA.

Modalités :

Votre conseil d'administration du 5 septembre 2018, pour faire suite aux séances successives à compter du 12 janvier 1998, a autorisé votre société à renouveler la caution hypothécaire sur l'immeuble situé au 33 rue de Rémusat en garantie d'une ouverture de crédit de 1 M€, contractée par la SFIC.

Cette caution est renouvelée pour un an avec prise d'effet au 31 octobre 2018 jusqu'au 31 octobre 2019 et est rémunérée au taux de 0.15 %.

Motifs justifiant de son intérêt pour la société :

Le Conseil a estimé qu'il était de l'intérêt de COURTOIS SA d'accorder le soutien nécessaire à cette filiale détenue à 99,99 % par COURTOIS SA qui porte une partie de l'activité du groupe dans l'activité de rénovation d'immeubles.

CONVENTION DE TRÉSORERIE CONCLUE AVEC LA SCCV ONDES RESIDENCE LES CAROLLES

Personnes concernées :

- Madame Courtois de Viçose, représentant de COURTOIS SA.

Modalités :

Le Conseil d'Administration a autorisé le 8 février 2017 et le 18 octobre 2017 la signature et l'avenant de la convention de trésorerie entre les associés de la SCCV ONDES RESIDENCE LES CAROLLES, la société COURTOIS SA et SIP.

Les associés COURTOIS SA et SIP approvisionneront leurs comptes courants dans la SCCV ONDES RESIDENCE LES CAROLLES à

concurrence du montant de 350 K€ soit un total de 700 K€.

Les parties conviennent que le taux de rémunération des comptes courants d'associés est fixé à « des intérêts des comptes courants » fixé par l'administration fiscale tous les trimestres. Le calcul s'effectuant au trimestre à terme échu, à partir du 1^{er} avril 2017. Les intérêts ne sont pas capitalisés.

Motifs justifiant de son intérêt pour la société :

Cette convention est nécessaire pour mener à bien l'opération portée par la SCCV ONDES RESIDENCE LES CAROLLES. Ses modalités financières sont conformes aux conditions du marché.

COCONVENTION DE PRESTATIONS CONCLUE AVEC LA SCCV ONDES RESIDENCE LES CAROLLES

Personnes concernées :

- Madame Courtois de Viçose, représentant de COURTOIS SA.

Modalités :

Le Conseil d'Administration du 6 septembre 2017 et du 19 décembre 2017 a autorisé la signature et l'avenant du contrat de prestations entre COURTOIS SA et la SCCV ONDES RESIDENCE LES CAROLLES en raison des caractéristiques de l'opération.

Pour l'exécution de la totalité de la mission, la Société COURTOIS SA

percevra des honoraires d'un montant maximal de 38 466 € HT

La facturation prendra effet à partir du 4^{ième} trimestre 2017 jusqu'au 31 mars 2019 (date prévisionnelle de la livraison de la totalité des lots). Le montant facturé sera de 6 411 € HT par trimestre.

Motifs justifiant de son intérêt pour la société :

Cette convention est nécessaire pour fournir des prestations de services à la SCCV ONDES RESIDENCE LES CAROLLES. Ses modalités financières sont conformes aux conditions du marché.

CONVENTION DE PRESTATIONS DE SERVICES CONCLUE AVEC LA SCCV RESIDENCE DU LAC

Personnes concernées :

- Madame Courtois de Viçose, représentant de COURTOIS SA.

Modalités :

Le Conseil d'Administration du 6 septembre 2017 et du 19 décembre 2017 a autorisé la signature et l'avenant du contrat de prestations entre COURTOIS SA et la SCCV RESIDENCE DU LAC en raison des caractéristiques de l'opération.

Pour l'exécution de la totalité de la mission ci-dessus précisée, la

société COURTOIS SA percevra des honoraires d'un montant maximal de 34 865 € HT.

La facturation prendra effet à partir du 4^{ème} trimestre 2017 jusqu'au 31 décembre 2018 (date prévisionnelle de la livraison de la totalité des lots), pour un montant trimestriel de 6 973 € HT.

Motifs justifiant de son intérêt pour la société :

Cette convention est nécessaire pour fournir des prestations de services à la SCCV RESIDENCE DU LAC. Ses modalités financières sont conformes aux conditions du marché.

CONVENTION DE TRÉSORERIE CONCLUE AVEC LA SCCV RESIDENCE DU LAC

Personnes concernées :

- Madame Courtois de Viçose, représentant de COURTOIS SA.

Modalités :

Le Conseil d'Administration a autorisé le 14 décembre 2016 la signature de la convention de trésorerie et l'avenant le 8 février 2017 entre les associés RESIDENCE DU LAC, COURTOIS SA et SIP : concernant la convention de trésorerie, les associés COURTOIS SA et SIP approvisionneront leurs comptes courant dans la SCCV RESIDENCE DU LAC, pour un montant de 820 K€ maximum (part COURTOIS SA 410 K€), selon les

modalités de montant et de délai défini par la gérance dans sa demande. Les parties conviennent que le taux de rémunération des comptes courants d'associés est fixé à « des intérêts des comptes courants » fixé par l'administration fiscale tous les trimestres à partir du 1^{er} juillet 2016. Le calcul s'effectuant au trimestre à terme échu, les intérêts ne seront pas capitalisés.

Motifs justifiant de son intérêt pour la société :

Cette convention est nécessaire pour financer l'opération de la SCCV RESIDENCE DU LAC. Ses modalités financières sont conformes aux conditions du marché.

BAIL DE SOUS LOCATION ENTRE LA SOCIÉTÉ REGIA ET COURTOIS SA

Personnes concernées :

- Madame Courtois de Viçose, représentant de la SAS REGIA et Présidente
- Monsieur Raibaut, représentant de COURTOIS SA
- Monsieur Courtois de Viçose, gérant de la SCI QUIEVRAIN.

Modalités :

Le Conseil d'Administration a autorisé la signature d'un bail de

sous-location avec REGIA pour une durée de neuf années à compter du 1^{er} janvier 2015 et jusqu'au 31 décembre 2023, moyennant un loyer initial annuel de 4,2K€ TTC, révisable le 1^{er} janvier de chaque année.

Motifs justifiant de son intérêt pour la société :

Cette convention est nécessaire au bon fonctionnement de la société COURTOIS SA et de ses filiales. Ses modalités financières sont conformes aux conditions du marché.

CONVENTION CONCLUE AVEC LA SCCV CANAL 43

Personnes concernées :

- Madame Courtois de Viçose, représentant de COURTOIS SA.

Modalités :

Le Conseil d'Administration du 21 octobre 2015 a autorisé la signature d'une convention de trésorerie entre CANAL 43, LF RHONE et COURTOIS SA en date d'effet du 2 janvier 2016, concernant le taux de rémunération des comptes courants

d'associés « des intérêts des comptes courants » fixé par l'administration fiscale tous les trimestres à partir du 1^{er} janvier 2016. Le calcul s'effectuant au trimestre à terme échu et les intérêts ne seront pas capitalisés.

Motifs justifiant de son intérêt pour la société :

Cette convention est nécessaire mener à bien l'opération portée par la SCCV CANAL 43. Ses modalités financières sont conformes aux conditions du marché.

CONVENTION CONCLUE AVEC LA CAISSE D'EPARGNE MIDI-PYRÉNÉES

Modalités :

Le Conseil d'Administration du 14 décembre 2012 a autorisé la société COURTOIS SA à contracter un emprunt pour le financement des travaux de l'immeuble « 33 rue de Rémusat à Toulouse » auprès de la Caisse d'Epargne pour un montant de 600 K€, avec un taux fixe de 3.40% l'an pour une durée de 7 ans, ramené à 2.80% à compter d'août 2015.

Motifs justifiant de son intérêt pour la société :

Cette convention est nécessaire pour financer les travaux rue de Rémusat. Les modalités financières sont conformes aux conditions de marché.

ADHÉSION AUX CONTRATS POUR LA CATÉGORIE DU PERSONNEL AGIRC ET ARRCO

Modalités :

Le Conseil d'Administration du 3 décembre 2014 a autorisé l'adhésion pour la catégorie du personnel affilié AGIRC et ARRCO à la retraite collective des cotisations définies par l'article 83 du CGI avec un taux de 4% sur la totalité des salaires et à la prévoyance incapacité, décès sur la tranche A et B à la charge de COURTOIS SA à effet du 1er janvier 2015.

Motifs justifiant de son intérêt pour la société :

Cette convention est conclue dans les conditions usuelles et dans l'intérêt social de COURTOIS SA, notamment en vue d'assurer la couverture et la retraite des mandataires sociaux.

Fait à Toulouse et à Labège, le 2 avril 2019

Les Commissaires aux Comptes,

EXCO FIDUCIAIRE DU SUD OUEST
Jean-Marie FERRANDO

MAZARS
Erik FLAMANT

COURTOIS

ASSEMBLÉE GÉNÉRALE MIXTE

DU 16 MAI 2019

PROJET D'ORDRE DU JOUR

À caractère ordinaire :

1. Approbation des comptes annuels de l'exercice clos le 31 décembre 2018,
2. Approbation des comptes consolidés de l'exercice clos le 31 décembre 2018,
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 Xavier AZALBERT en qualité de censeur,
6. 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 Madame Jennifer COURTOIS de VIÇOSE, Président Directeur Général,
7. Approbation des principes et critères de détermination, de répartition et d'attribution des éléments fixe, variables et exceptionnels composant la rémunération totale et 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,

À caractère extraordinaire :

9. Suppression du premier dividende et modification corrélative des articles 20 et 9 des statuts,
10. Institution d'une obligation statutaire de déclaration de franchissement de seuils et modification corrélative de l'article 10.2 des statuts,
11. Modification de l'article 17.2 des statuts relatifs à la présidence du bureau de l'Assemblée Générale,
12. Pouvoirs pour les formalités.

O I S S . A .

TEXTE DES PROJETS DE RÉSOLUTIONS

À caractère ordinaire :

Première résolution - Approbation des comptes annuels de l'exercice clos le 31 décembre 2018

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 2018, approuve, tels qu'ils ont été présentés, les comptes annuels arrêtés à cette date se soldant par un **bénéfice de 93 503 euros**.

Seconde résolution - Approbation des comptes consolidés de l'exercice clos le 31 décembre 2018

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 2018, approuve ces comptes tels qu'ils ont été présentés se soldant par un **bénéfice (part du groupe) de 553 895 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 2018 suivante :

Origine

| | |
|---------------------------------|----------|
| - Le bénéfice net de l'exercice | 93 503 € |
| - Report à nouveau | 322 € |

Affectation

| | |
|---|----------|
| - Autres réserves | 10 128 € |
| - Premier dividende (en application de l'article 20 des statuts) | 83 697 € |

L'Assemblée Générale constate que le dividende global brut revenant à chaque action est fixé à 1,15 €.

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 24 mai 2019.

Le paiement des dividendes sera effectué le 28 mai 2019.

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 | |
| 2015 | 305 676 €* soit 4,20 € par action | - | - |
| 2016 | 145 560 €* soit 2 € par action | - | - |
| 2017 | 145 560 €* soit 2 € 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 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.

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 2025 appelée à statuer sur les comptes de l'exercice écoulé.

Sixième 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 Madame Jennifer COURTOIS de VIÇOSE, 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 Madame Jennifer COURTOIS de VIÇOSE, Président Directeur Général, tels que présentés dans le rapport financier annuel /rapport sur le gouvernement d'entreprise sous la rubrique IV-4.

Septième 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 Directeur Général

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 Directeur Général, tels que présentés dans le rapport prévu au dernier alinéa de l'article L. 225-37 du Code de Commerce, présenté dans le rapport financier annuel /rapport sur le gouvernement d'entreprise sous la rubrique IV-5.

Huitième 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 24 mai 2018 dans sa onzième 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 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 24 mai 2018 dans sa douzième 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.

À caractère extraordinaire :

Neuvième résolution - Suppression du premier dividende et modification corrélative des articles 20 et 9 des statuts

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

- de supprimer le premier dividende dont le montant est fixé à 5% du montant libéré et non amorti des actions,
- de supprimer en conséquence les 2^{ème} et 3^{ème} alinéas de l'article 20 des statuts, et
- de modifier en conséquence et comme suit le 4^{ème} alinéa, devenu 2^{ème} alinéa, de l'article 20 des statuts, le reste de l'article demeurant inchangé :

« ARTICLE 20 –AFFECTATION ET REPARTITION DU BENEFICE

Le bénéfice distribuable est à la disposition de l'Assemblée qui, sur la proposition du Conseil d'Administration peut, en tout ou en partie, le reporter à nouveau, l'affecter à des fonds de réserve généraux ou spéciaux, ou le distribuer aux actionnaires à titre de dividende. »

- de supprimer en conséquence la référence au premier dividende figurant au dernier alinéa de l'article 9 des statuts qui est désormais rédigé comme suit, le reste de l'article demeurant inchangé :

« ARTICLE 9 – LIBERATION DES ACTIONS - SANCTIONS

Les versements sont effectués, soit au siège social, soit en tout autre endroit indiqué à cet effet.

Les actionnaires ont à toute époque la faculté de se libérer par anticipation, mais ils ne peuvent prétendre, à raison des versements par eux faits avant la date fixée pour les appels de fonds, à aucun intérêt. Les titulaires d'actions non libérées, les cessionnaires précédents et les souscripteurs sont solidairement tenus de la libération du montant desdites actions ; toutefois le souscripteur ou l'actionnaire qui cède ses titres cesse, deux ans après le virement des actions de son compte à celui du cessionnaire, d'être responsable des versements non encore appelés. A défaut de libération des actions à l'expiration du délai fixé par le conseil d'administration, les sommes exigibles sont, dès lors, sans qu'il soit besoin d'une demande en justice, productives jour par jour d'un intérêt calculé au taux légal en vigueur. La Société dispose, contre l'actionnaire défaillant, des moyens de poursuites prévus par les textes en vigueur. »

Dixième résolution - Institution d'une obligation statutaire de déclaration de franchissement de seuils et modification corrélative de l'article 10.2 des statuts

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

- indépendamment des obligations légales de déclarations de franchissements de seuils de participation et conformément aux dispositions de l'article L.233-7 III du Code de Commerce, d'insérer dans les statuts une obligation supplémentaire d'information, dans un délai de 15 jours, portant sur le franchissement, à la hausse ou à la baisse, du seuil en capital ou en droits de vote de 0,5 %, ou tout multiple de cette fraction, l'absence d'une telle déclaration pouvant être sanctionnée, d'ajouter les deux alinéas suivants à la fin de l'article 10.2 des statuts, le reste de l'article demeurant inchangé :

« ARTICLE 10 – FORME DES TITRES DE CAPITAL ET AUTRES VALEURS MOBILIERES - IDENTIFICATION DES ACTIONNAIRES - FRANCHISSEMENTS DE SEUILS DE PARTICIPATION 10.2 [...] »

En outre, toute personne physique ou morale qui, seule ou de concert, vient à détenir ou cesse de détenir, de quelque manière que ce soit, une fraction égale à 0,5 % du capital ou des droits de vote ou un multiple de cette fraction, est tenue d'informer la Société dans un délai de 15 jours à compter du franchissement de l'un de ces seuils, du nombre d'actions, de valeurs mobilières donnant accès au capital et des droits de vote qui y sont attachés, qu'elle détient. Pour l'application de cette obligation statutaire, les seuils de participation sont déterminés dans les mêmes conditions que les seuils de participation légaux.

En cas de non-respect de l'obligation statutaire, les actions excédant la fraction non déclarée sont privées du droit de vote pour toute assemblée d'actionnaires qui se tiendrait jusqu'à l'expiration d'un délai de deux ans suivant la date de régularisation, à la demande, consignée dans le procès-verbal de l'Assemblée Générale, d'un ou plusieurs actionnaires détenant 5% au moins du capital social. »

Onzième résolution - Modification de l'article 17.2 des statuts relatifs à la présidence du bureau de l'Assemblée Générale

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

- de prévoir les modalités de la présidence de l'Assemblée Générale en l'absence du Président du Conseil d'Administration conformément aux dispositions de l'article R. 225-100 du Code de Commerce,
- d'ajouter l'alinéa suivant à la fin de l'article 17.2 des statuts, le reste de l'article demeurant inchangé :

« ARTICLE 17 – ASSEMBLEES D'ACTIONNAIRES 17.2

« L'Assemblée est présidée par le président du Conseil d'Administration ou en son absence par un viceprésident ou par l'Administrateur provisoirement délégué dans les fonctions de Président. A défaut elle élit elle-même son Président. »

Douzième 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.

COURT

OIS S.A.