

**COURTOIS SA**  
**Société anonyme au capital de 1 673 940 euros**  
**SIEGE SOCIAL : 3, rue Mage, 31000 Toulouse**  
**540 802 105 R.C.S. Toulouse**

**ASSEMBLÉE GÉNÉRALE ORDINAIRE ANNUELLE**  
**DU 27 MAI 2021**

**PROCÈS-VERBAL DES DÉLIBÉRATIONS**

L'an Deux Mille Vingt et Un  
Le 27 mai  
A 15 heures 30,

Les actionnaires se sont réunis en Assemblée Générale Ordinaire Annuelle, dans les salons de l'hôtel « Mercure Saint-Georges », Rue Saint-Jérôme 31000 TOULOUSE, sur convocation du Conseil d'Administration.

L'avis préalable à l'Assemblée contenant l'ordre du jour et les projets de résolutions a été publié au BALO du 19 avril 2021 (bulletin numéro 47) et l'avis de convocation a été publié au BALO du 10 mai 2021 (bulletin numéro 56).

Les actionnaires ont été convoqués par courrier le 6 mai 2021.

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

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

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

Le bureau de l'Assemblée désigne pour Secrétaire Monsieur Jacques RAIBAUT.

La feuille de présence est vérifiée, arrêtée et certifiée exacte par le bureau qui constate que les actionnaires présents, représentés ou ayant voté par correspondance, représentent 44.789 actions soit 87.855 voix pour 49 actionnaires sur les 72.357 actions formant le capital social et ayant le droit de vote.

L'Assemblée représentant plus du cinquième des actions ayant le droit de vote est régulièrement constituée et peut en conséquence, valablement délibérer.

Est en outre constatée la présence de :

- Monsieur Philippe LAFARGUE, représentant la Société EXCO FIDUCIAIRE DU SUD OUEST, Commissaire aux Comptes de la société.
- Monsieur Hervé KERNEIS, représentant la société MAZARS, Commissaire aux Comptes de la société.

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

- un exemplaire des statuts de la société,
- le numéro du BALO contenant l'avis préalable à l'Assemblée ainsi que le numéro du BALO contenant avis de convocation des actionnaires,
- une copie de la lettre de convocation adressée à chaque actionnaire nominatif,
- la copie de la lettre de convocation adressée sous pli recommandé à chaque commissaire aux comptes, accompagnée des avis de réception,
- la feuille de présence,
- les pouvoirs et bulletins de vote,
- la liste des administrateurs et directeurs généraux et la liste des fonctions occupées par ces derniers,
- la liste des actionnaires.

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

- les comptes annuels arrêtés au 31 décembre 2020,
- les comptes consolidés de l'exercice de consolidation clos le 31 décembre 2020,
- le rapport de gestion du Conseil d'Administration incluant le rapport de gestion du groupe et ses annexes,
- le rapport du Conseil d'Administration sur le gouvernement d'entreprise,
- les rapports des commissaires aux comptes,
- le texte des projets de résolutions.

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

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

Madame la présidente rappelle alors l'ordre du jour :

1. Approbation des comptes annuels de l'exercice clos le 31 décembre 2020,
2. Approbation des comptes consolidés de l'exercice clos le 31 décembre 2020,
3. Affectation du résultat de l'exercice.
4. Rapport spécial des Commissaires aux Comptes sur les conventions réglementées et approbation de ces conventions,
5. Renouvellement de Madame Jennifer COURTOIS de VIÇOSE en qualité d'Administrateur,
6. Renouvellement de Monsieur Jean-Louis COURTOIS de VIÇOSE en qualité d'Administrateur,
7. Nomination de Monsieur Arnaud LAFON en qualité de Censeur, conformément à l'article 15 des statuts,
8. Approbation de la politique de rémunération du Président Directeur Général et/ou de tout autre Dirigeant Mandataire Social,
9. Approbation de la politique de rémunération des Membres du Conseil d'Administration,
10. Approbation des informations visées au I de l'article L.22-10-9 du Code de Commerce,
11. Approbation des éléments fixes, variables et exceptionnels composant la rémunération totale et les avantages de toute nature versés au cours de l'exercice écoulé ou attribués au titre du même exercice à Madame Jennifer COURTOIS de VIÇOSE, Président Directeur Général,
12. Approbation des éléments fixes, variables et exceptionnels composant la rémunération totale et les avantages de toute nature versés au cours de l'exercice écoulé ou attribués au titre du même exercice à Monsieur Jean-Louis COURTOIS de VIÇOSE, Directeur Général Délégué,
13. 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. 22-10-62 du Code de Commerce, durée de l'autorisation, finalités, modalités, plafond,
14. Pouvoirs pour les formalités.

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

Connaissance est ensuite prise des rapports des commissaires aux comptes sur les comptes sociaux et consolidés, ainsi que celui afférent aux conventions et engagements réglementées.

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

#### **QUESTIONS DIVERSES :**

##### **1. Que le Conseil d'Administration s'explique sur la politique en matière de dividendes**

###### **Réponse :**

Chaque année le Conseil d'Administration arrête les comptes sociaux et propose l'affectation du résultat.

Le montant du dividende est fixé en fonction du résultat de COURTOIS SA et du besoin de trésorerie pour le financement des opérations futures.

##### **2. Demande au Conseil de réfléchir sur l'éventualité du transfert de la cotation vers EURONEXT GROWTH**

###### **Réponse :**

Ce point est particulièrement pertinent.

En effet COURTOIS SA a fait interroger EURONEXT dont les règles de marché prévoient certaines conditions pour un transfert de marché. COURTOIS SA ne remplit actuellement pas la condition tenant à la présence d'un flottant minimum de 2,5 M€ (calculé selon des modalités précisées par Euronext).

##### **3. Pourriez-vous communiquer le taux d'actualisation retenu pour déterminer la juste valeur de l'immeuble situé 33 rue de Rémusat à Toulouse ?**

###### **Réponse :**

Le coefficient fixé par l'expert indépendant est de 8,50% en considération du bien immobilier, des clauses et conditions du bail et compte tenu de l'importance des travaux à la charge du bailleur.

##### **4. Combien de logements soumis à la loi de 1948 sont encore détenus ?**

###### **Pour quelle valorisation globale à l'actif du bilan consolidé ?**

###### **Quelle serait la valorisation globale estimée de ces logements s'ils n'étaient pas soumis à la loi 1948 ?**

###### **Réponse :**

Le nombre de logements soumis à la loi de 48 est de 4 pour une valeur à l'actif de 588 K€,

La valorisation de ces logements à l'actif s'élèverait à 683 K€ hors loi 48.

La loi de 1948 dont l'efficacité n'est plus à démontrer a pour but la protection de l'occupant de bonne foi selon plusieurs critères tels que : âges, ressources.

La décote habituelle est variable de 10 à 40 % selon l'âge du locataire

**5. Le rendement attendu et communiqué lors de l'AG de 2017 sur l'activité de promotion immobilière était de l'ordre de 8 à 10 % du chiffre d'affaires hors taxe selon le volume de l'opération.**

**Quelle est la contribution au résultat net consolidé des promotions immobilières développées depuis ?**

**Cette contribution est-elle en ligne avec les résultats espérés initialement ?**

**Réponse :**

Hormis la Résidence du Lac, Métropole de Toulouse, le taux de marge brute sur Chiffre d'Affaires est compris entre 6 et 8 % pour les opérations de promotion immobilière.

La Résidence du Lac a été impactée, par les intempéries, la déconfiture du gros œuvre et l'erreur de métrage de l'architecte.

Pour la contribution aux résultats cf. annexe comptes consolidés rubrique n°5 « Secteurs d'Activités »

**6. Selon l'article 13 des statuts, un droit de vote double est attribué à toutes les actions pour lesquelles il est justifié d'une inscription nominative depuis deux ans au moins au nom du même actionnaire.**

**A fin avril 2021, selon votre déclaration sur les variations des droits de vote, il y a 69 332 actions ayant un droit de vote double.**

**Pourriez-vous confirmer que ces 69 332 actions sont effectivement détenues par des actionnaires dont l'identité est parfaitement connue par Courtois SA et ne concernent, en aucun cas, des actions renseignées par des dépositaires de titres (par exemple Euroclear) sans l'identité réelle de son détenteur ?**

**Réponse :**

La gestion des titres a été confiée à la Société Générale qui établit les droits de vote tous les mois.

Conformément aux dispositions de l'article 10.-1 des statuts, tous les titres de capital et toutes autres valeurs mobilières pouvant être émis par la société doivent revêtir la forme nominative.

Selon le listing actionnaire en date du 25.05.2021, seules 916 actions à vote double sont détenues pour compte de Tiers par des dépositaires de titres non domiciliés en France.

Puis, Madame la Présidente ouvre alors la discussion.

Un débat s'instaure entre les actionnaires.

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

#### **PREMIERE RESOLUTION - APPROBATION DES COMPTES ANNUELS DE L'EXERCICE CLOS LE 31 DECEMBRE 2020**

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 2020, approuve, tels qu'ils ont été présentés, les comptes annuels arrêtés à cette date se soldant par un bénéfice de **249 986 euros**.

Cette résolution est adoptée à l'unanimité des voix exprimées.

VOIX POUR : 87.855

VOIX CONTRE : 0

ABSTENTION : 0

**DEUXIEME RESOLUTION - APPROBATION DES COMPTES CONSOLIDES DE L'EXERCICE CLOS LE 31 DECEMBRE 2020**

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 2020, approuve ces comptes tels qu'ils ont été présentés se soldant par un bénéfice (part du groupe) de **199 024 euros**.

Cette résolution est adoptée à l'unanimité des voix exprimées.

VOIX POUR : 87.855

VOIX CONTRE : 0

ABSTENTION : 0

**TROISIEME RESOLUTION - AFFECTATION DU RESULTAT DE L'EXERCICE**

L'Assemblée Générale, sur proposition du Conseil d'administration, décide d'affecter l'intégralité du bénéfice de l'exercice clos le 31 décembre 2020, soit la somme de 249 986€, au Compte Autres Réserves, qui est ainsi porté de 6 730 505 € à 6 980 491 €

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

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

Cette résolution est adoptée à la majorité des voix exprimées.

VOIX POUR : 83.530

VOIX CONTRE : 4.325

ABSTENTION : 0

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

Statuant sur le rapport spécial des Commissaires aux Comptes sur les conventions réglementées qui lui a été présenté, l'Assemblée Générale approuve les conventions nouvelles qui y sont mentionnées.

Cette résolution est adoptée à la majorité des voix exprimées, étant précisé que les actionnaires intéressés n'ont pas pris part au vote.

VOIX POUR : 8.139

VOIX CONTRE : 2 454

ABSTENTION : 0

**CINQUIEME RESOLUTION - RENOUELEMENT DE MADAME JENNIFER COURTOIS DE VIÇOSE, EN QUALITE D'ADMINISTRATEUR**

L'Assemblée Générale décide de renouveler Madame Jennifer COURTOIS DE VIÇOSE, en qualité d'Administrateur, pour une durée de six années, venant à expiration à l'issue de l'Assemblée tenue dans l'année 2027 appelée à statuer sur les comptes de l'exercice écoulé.

Cette résolution est adoptée à la majorité des voix exprimées.

VOIX POUR : 85.401  
VOIX CONTRE : 2.454  
ABSTENTION : 0

**SIXIEME RESOLUTION - RENOUELEMENT DE MONSIEUR JEAN-LOUIS COURTOIS DE VIÇOSE, EN QUALITE D'ADMINISTRATEUR**

L'Assemblée Générale décide de renouveler Monsieur Jean-Louis COURTOIS DE VIÇOSE, en qualité d'Administrateur, pour une durée de six années, venant à expiration à l'issue de l'Assemblée tenue dans l'année 2027 appelée à statuer sur les comptes de l'exercice écoulé.

Cette résolution est adoptée à l'unanimité des voix exprimées.

VOIX POUR : 87.855  
VOIX CONTRE : 0  
ABSTENTION : 0

**SEPTIEME RESOLUTION - NOMINATION DE MONSIEUR ARNAUD LAFON EN QUALITE DE CENSEUR, CONFORMEMENT A L'ARTICLE 15 DES STATUTS**

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

Cette résolution est adoptée à l'unanimité des voix exprimées.

VOIX POUR : 85.401  
VOIX CONTRE : 0  
ABSTENTION : 2.454

**HUITIEME RESOLUTION – APPROBATION DE LA POLITIQUE DE REMUNERATION DU PRESIDENT DIRECTEUR GENERAL ET/OU DE TOUT AUTRE DIRIGEANT MANDATAIRE SOCIAL**

L'Assemblée Générale, statuant en application de l'article L.22-10-8 du Code de Commerce, approuve la politique de rémunération du Président Directeur Général et/ou de tout autre Dirigeant Mandataire Social présentée dans le rapport sur le gouvernement d'entreprise paragraphe IV, figurant dans le rapport financier annuel 2020.

Cette résolution est adoptée à la majorité des voix exprimées.

VOIX POUR : 85.181  
VOIX CONTRE : 2.674  
ABSTENTION : 0

**NEUVIEME RESOLUTION – APPROBATION DE LA POLITIQUE DE REMUNERATION DES MEMBRES DU CONSEIL D'ADMINISTRATION**

L'Assemblée Générale, statuant en application de l'article L. 22-10-8 du Code de Commerce, approuve la politique de rémunération des Membres du Conseil d'Administration présentée dans le rapport sur le gouvernement d'entreprise au paragraphe IV, figurant dans le rapport financier annuel 2020.

Cette résolution est adoptée à la majorité des voix exprimées.

VOIX POUR : 85.331  
VOIX CONTRE : 2.524  
ABSTENTION : 0

**DIXIEME RESOLUTION – APPROBATION DES INFORMATIONS VISEES AU I DE L'ARTICLE L. 22-10-9 DU CODE DE COMMERCE**

L'Assemblée Générale, statuant en application de l'article L. 22-10-34 I du Code de Commerce, approuve les informations visées au I de l'article L. 22-10-9 du Code de Commerce mentionnées dans le rapport sur le gouvernement d'entreprise paragraphe V sous la rubrique V-1, figurant dans le rapport financier annuel 2020.

Cette résolution est adoptée à la majorité des voix exprimées.

VOIX POUR : 85.381  
VOIX CONTRE : 20  
ABSTENTION : 2454

**ONZIEME RESOLUTION – APPROBATION DES ELEMENTS FIXES, VARIABLES ET EXCEPTIONNELS COMPOSANT LA REMUNERATION TOTALE ET LES AVANTAGES DE TOUTE NATURES VERSES AU COURS DE L'EXERCICE ECOULE OU ATTRIBUES AU TITRE DU MEME EXERCICE A MADAME JENNIFER COURTOIS DE VIÇOSE, PRESIDENT DIRECTEUR GENERAL**

L'Assemblée Générale, statuant en application de l'article L. 22-10-34 II du Code de Commerce, approuve les éléments fixes, variables et exceptionnels composant la rémunération totale et les avantages de toute nature versés au cours de l'exercice écoulé ou attribués au titre du même exercice à Madame Jennifer COURTOIS DE VIÇOSE, Président Directeur Général, présentés dans le rapport sur le gouvernement d'entreprise au paragraphe V sous la rubrique V-3 figurant dans le rapport financier annuel 2020.

Cette résolution est adoptée à la majorité des voix exprimées.

VOIX POUR : 85.172  
VOIX CONTRE : 2.683  
ABSTENTION : 0

**DOUZIEME RESOLUTION – APPROBATION DES ELEMENTS FIXES, VARIABLES ET EXCEPTIONNELS COMPOSANT LA REMUNERATION TOTALE ET LES AVANTAGES DE TOUTE NATURES VERSES AU COURS DE L'EXERCICE ECOULE OU ATTRIBUES AU TITRE DU MEME EXERCICE A MONSIEUR JEAN-LOUIS COURTOIS DE VIÇOSE, DIRECTEUR GENERAL DELEGUE**

L'Assemblée Générale, statuant en application de l'article L. 22-10-34 II du Code de Commerce, approuve les éléments fixes, variables et exceptionnels composant la rémunération totale et les avantages de toute nature versés au cours de l'exercice écoulé ou attribués au titre du même exercice à Monsieur Jean-Louis COURTOIS DE VIÇOSE, Directeur Général Délégué, présentés dans le rapport sur le gouvernement d'entreprise au paragraphe V sous la rubrique V-4, figurant dans le rapport financier annuel 2020.

Cette résolution est adoptée à la majorité des voix exprimées.

VOIX POUR : 85.322  
VOIX CONTRE : 2.533  
ABSTENTION : 0

**TREIZIEME RESOLUTION - AUTORISATION A DONNER AU CONSEIL D'ADMINISTRATION A L'EFFET DE FAIRE RACHETER PAR LA SOCIETE SES PROPRES ACTIONS DANS LE CADRE DU DISPOSITIF DE L'ARTICLE L. 22-10-62 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. 22-10-62 et suivants et L. 225-210 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 28 mai 2020 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 28 mai 2020 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.

Cette résolution est adoptée à l'unanimité des voix exprimées.

VOIX POUR : 87.855

VOIX CONTRE : 0

ABSTENTION : 0

#### **QUATORZIEME RESOLUTION – POUVOIRS POUR LES FORMALITES**

L'Assemblée Générale donne tous pouvoirs au porteur d'un exemplaire, d'une copie ou d'un extrait du présent procès-verbal à l'effet d'accomplir toutes les formalités de dépôt et de publicité requises par la loi.

Cette résolution est adoptée à l'unanimité des voix exprimées.

VOIX POUR : 87.855

VOIX CONTRE : 0

ABSTENTION : 0

## CLOTURE

De tout ce que dessus il a été dressé le présent procès-verbal, signé par :

Le Président  
Mme Jennifer Courtois de Viçose

Le Secrétaire  
Mr Jacques RAIBAUT

Les Scrutateurs

Mr Jean-Jacques PONS GERMAIN

Mr Arthur THOMINE DESMAZURES