

COURTOIS S.A.

EXPOSE DES MOTIFS RAPPORT DU CONSEIL D'ADMINISTRATION A L'ASSEMBLEE GENERALE MIXTE DU 19 MAI 2022

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

Nous vous demandons de bien vouloir approuver les comptes sociaux de l'exercice clos le 31 décembre 2021, se soldant par un bénéfice de 128 536 euros, ainsi que les comptes consolidés de l'exercice clos le 31 décembre 2021 tels qu'ils ont été présentés, se soldant par un perte (part du groupe) de 51 846

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

L'affectation du résultat de notre société que nous vous proposons est conforme à la loi et à nos statuts. Nous vous proposons d'affecter l'intégralité du bénéfice de l'exercice 2021, soit la somme de 128 536 euros au compte « Autres Réserves » qui est ainsi porté de de 6 980 491 € à 7 109 027.

Conformément aux dispositions de l'article 243 bis du Code Général des Impôts, nous vous signalons qu'au titre des trois derniers exercices les distributions de dividendes et revenus ont été les suivantes :

Au titre de l'Exercice	REVENUS ÉLIGIBLES À LA RÉFACTION		REVENUS NON ÉLIGIBLES À LA RÉFACTION***
	DIVIDENDES	AUTRES REVENUS DISTRIBUÉS**	
2018	83 697 €* Soit 1,15 € par action	-	-
2019		-	-
2020	-	-	-

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

3-Approbation des conventions réglementées (quatrième résolution)

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

COURTOIS S.A.

Nous vous demandons d'approuver les conventions nouvelles conclues en 2021 visées à l'article L. 225-38 du Code de commerce régulièrement autorisées par le Conseil d'Administration.

Ces conventions sont les suivantes :

- Convention relative à la signature de la caution solidaire de COURTOIS SA au profit de la Banque Populaire en garantie de l'opération Matabiau sur la filiale FIC,
- Modification de la Convention d'animation et de prestations de services et entretien des locaux conclue entre la SAS REGIA (holding) et le Groupe COURTOIS,
- Bail de sous location entre la société REGIA et COURTOIS SA,

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

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

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

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

4- Mandats d'administrateur et de censeur (cinquième et sixième résolutions)

Nous vous rappelons que les mandats de membre du Conseil d'administration de Monsieur Jean-Jacques Germain, et du Censeur de Monsieur Arthur Thomine-Demazures, arrivent à échéance à l'issue de la prochaine Assemblée Générale.

Nous vous proposons de bien vouloir renouveler leur mandat pour une durée de six années, soit jusqu'à l'issue de l'Assemblée tenue dans l'année 2028, appelée à statuer sur les comptes de l'exercice écoulé.

Expertise, expérience, compétence et connaissance du Groupe

Les informations concernant l'expertise et l'expérience des candidats sont détaillées dans le rapport sur le gouvernement d'entreprise paragraphe II-2, figurant dans le rapport financier annuel 2021.

COURTOIS S.A.

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

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

5-Say on Pay (septième à onzième résolutions)

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

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

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

La politique de rémunération du Président Directeur Général et/ou de tout autre dirigeant mandataire social et des membres du Conseil d'administration est présentée dans le rapport sur le gouvernement d'entreprise paragraphe IV, figurant dans le rapport financier annuel 2021.

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

Conformément aux dispositions de l'article L. 22-10-34 I du Code de commerce, il est proposé à l'Assemblée, par le vote de la 9^{ième} résolution, d'approuver les informations visées au I de l'article L. 22-10-9 du Code de commerce, présentées dans le rapport sur le gouvernement d'entreprise paragraphe IV, figurant dans le rapport financier annuel 2021.

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

Par le vote de la 10^{ième} résolution, conformément à l'article L. 22-10-34 II du Code de commerce, sont soumis à l'approbation des actionnaires les éléments fixes, variables et exceptionnels composant la rémunération totale et les avantages de toute nature versés au cours de l'exercice écoulé ou attribués au titre du même exercice à Madame Jennifer COURTOIS DE VIÇOSE, Président Directeur Général. Ces éléments sont présentés dans le rapport sur gouvernement d'entreprise au paragraphe V sous la rubrique V-3, figurant dans le rapport financier annuel 2021.

COURTOIS S.A.

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

Par le vote de la 11^{ème} résolution, conformément à l'article L. 22-10-34 II du Code de commerce, sont soumis à l'approbation des actionnaires les éléments fixes, variables et exceptionnels composant la rémunération totale et les avantages de toute nature versés au cours de l'exercice écoulé ou attribués au titre du même exercice à Monsieur Jean-Louis COURTOIS DE VIÇOSE, Directeur Général Délégué. Ces éléments sont présentés dans le rapport sur gouvernement d'entreprise au paragraphe V sous la rubrique V-4, figurant dans le rapport financier annuel 2021.

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

Nous vous proposons, aux termes de la 12^{ème} résolution, de conférer au Conseil d'Administration, pour une période de dix-huit mois, les pouvoirs nécessaires pour procéder à l'achat, en une ou plusieurs fois aux époques qu'il déterminera, d'actions de la société dans la limite de 10% du nombre d'actions composant le capital social, le cas échéant ajusté afin de tenir compte des éventuelles opérations d'augmentation ou de réduction de capital pouvant intervenir pendant la durée du programme.

Cette autorisation mettrait fin à l'autorisation donnée au Conseil d'Administration par l'Assemblée Générale du 27 mai 2021 dans sa 13^{ème} 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 en échange ou en paiement dans le cadre d'opérations éventuelles de fusion, de scission, d'apport ou de croissance externe,
- d'assurer la couverture de plans d'options d'achat d'actions et/ou de plans d'actions attribuées gratuitement (ou plans assimilés) au bénéfice des salariés et/ou des mandataires sociaux du groupe, en ce compris les Groupements d'Intérêt Economique et sociétés liées, ainsi que toutes allocations d'actions au titre d'un plan d'épargne d'entreprise ou de groupe (ou plan assimilé), au titre de la participation aux résultats de l'entreprise et/ou toutes autres formes d'allocation d'actions à des salariés et/ou des mandataires sociaux du groupe, en ce compris les Groupements d'Intérêt Economique et sociétés liées,
- d'assurer la couverture de valeurs mobilières donnant droit à l'attribution d'actions de la société dans le cadre de la réglementation en vigueur,
 - de procéder à l'annulation éventuelle des actions acquises, conformément à l'autorisation conférée ou à conférer par l'Assemblée Générale Extraordinaire.

COURTOIS S.A.

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.

7-Délégations en matière d'augmentation de capital

Cf. Avis Préalable à l'Assemblée Générale Mixte

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

LE CONSEIL D'ADMINISTRATION