

# COURTOIS S.A.

## ATTESTATION DU RESPONSABLE DU RAPPORT FINANCIER ANNUEL ANNEE 2019

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 **25 mars 2020**

# MESSAGE DE LA PRESIDENTE 2019

---

*Le Chiffre d'Affaires consolidé du Groupe COURTOIS s'élève à 5 770 K€ en forte progression par rapport à 2018.*

*Toutefois le résultat opérationnel consolidé s'élève à 588 K€ contre 840 K€ au 31/12/2018.*

*Le résultat consolidé part du Groupe est de 172 K€ contre 554 K€ au 31/12/2018.*

*L'exercice précédent avait bénéficié d'un résultat exceptionnel du dossier Guéthary et il faut noter que le piètre résultat de 2019 reflète les retards quasi systématiques sur les chantiers.*

*Contrairement à ce qui avait été annoncé dans le message de 2018, la concrétisation du dossier Clichy a été retardée pour bénéficier des nouvelles modalités administratives qui ne seront applicables qu'à partir de juin 2020 ;*

*Alors que l'année 2019 reste favorable pour l'immobilier toujours accompagné de taux historiquement bas, moteurs des transactions.*

*L'autre conséquence de la faiblesse des taux est la désaffection des épargnants pour des rendements qui continuent à s'étioler.*

*Cela conduit ces mêmes épargnants à souscrire des contrats assurance vie de plus en plus fréquemment adossés à de l'immobilier.*

*Face aux prix élevés de l'immobilier en zone tendue les pouvoirs publics ont invité les prêteurs à restreindre relativement la durée des concours tout en réclamant un effort personnel classique.*

*Vigilance et professionnalisme doivent être les fils conducteurs en dépit d'un environnement bien contrasté et face à la pandémie et à toutes ses conséquences.*

Jennifer COURTOIS DE VIÇOSE

O I S S . A .



COURT

# CONSEIL D'ADMINISTRATION

---

ANNÉE 2019

## 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

## COURTOIS S.A

Société Anonyme au capital de 1 673 940 €

Siège social : 3, rue Mage

BP 48531 – 31685 TOULOUSE CEDEX 6

R.C.S. Toulouse -540 802 105

Tél. 05.62.26.73.22

Fax 05.62.26.74.82

Contact : [accueil@courtois.fr](mailto:accueil@courtois.fr)

<http://www.courtois-sa.com>

\* Démission le 1er mars 2020

COURTOIS S.A.

# SOMMAIRE

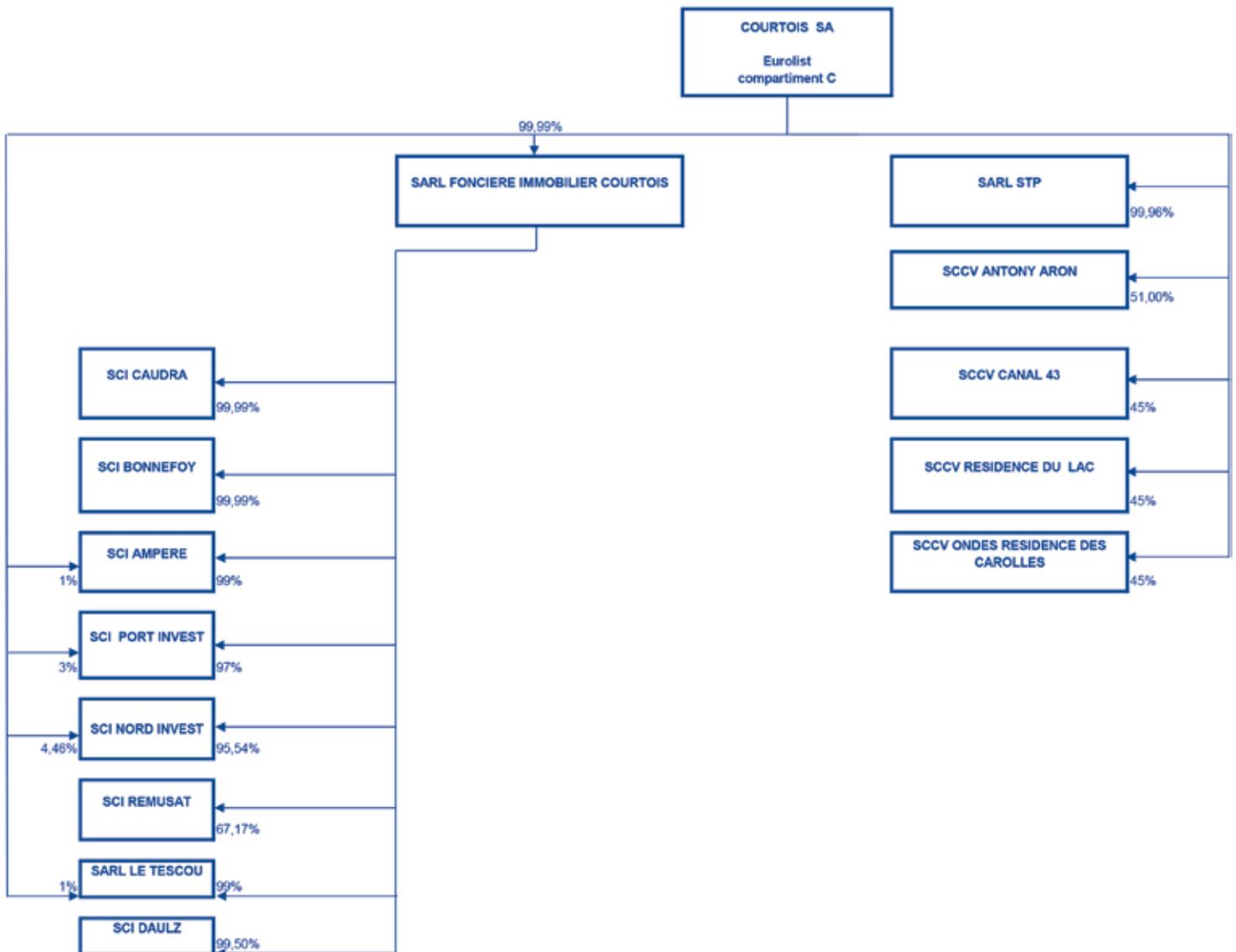
---

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 30
Rapport des commissaires aux comptes sur les comptes consolidés	PAGE 50
Comptes sociaux	PAGE 53
Rapport des commissaires aux comptes sur les comptes annuels	PAGE 63
Rapport des commissaires aux comptes sur les conventions et engagement réglementés	PAGE 66
Ordre du jour et résolutions de l'assemblée générale mixte du 28 mai 2020	PAGE 70

# COURT

# Organigramme du groupe

AU 31 DÉCEMBRE 2019



# OIS S.A.

# RAPPORT DE GESTION DU CONSEIL D'ADMINISTRATION

## A L'ASSEMBLÉE GÉNÉRALE MIXTE DU 28 MAI 2020

*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 2019.*

*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](http://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 2019.

##### I-1.1 Analyse des résultats

Les comptes consolidés arrêtés au 31 décembre 2019 font apparaître un résultat net part du Groupe de 172 K€ contre 554 K€ au 31 décembre 2018.

Cette baisse est la conséquence de plusieurs décalages sur deux opérations et de l'impact d'un déficit d'une filiale détenue à 45 % (Société mise en équivalence).

Le Chiffre d'Affaires consolidé au 31 décembre 2019 d'un montant de 5 770 K€ est en forte progression par rapport à l'exercice 2018 suite à l'enregistrement à l'avancement de l'opération SCCV ANTONY ARON.

Nous vous demanderons d'approuver ces comptes.

Le résultat consolidé s'établit à 247 K€ :

de COURTOIS SA	172 K€
Part des Minoritaires	75 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 2019, la juste valeur des immeubles de placement s'élève à 11 980 K€ (dont 336 K€ en cours de cession).

La variation de la juste valeur impacte le résultat net avant impôts d'un montant de + 117 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 2019, 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 2019 tous les locaux sont loués à l'exception d'un local récemment achevé à Toulouse et du local de Paris 18<sup>ème</sup> en cours de cession.

*b) Juste valeur sur les immobilisations financières*

La variation de la juste valeur de BV3 qui impacte le résultat de -7 K€ au 31 décembre 2019 est comptabilisée dans le compte de résultat sous la rubrique : « Autres produits et charges financiers ».

*I-1.1.1-Le Chiffre d'Affaires 2019 s'élève à un montant de 5 770 K€ contre 2 487 K€ en 2018.*

Le Chiffre d'Affaires est en forte augmentation suite à l'enregistrement de la commercialisation de l'opération de promotion de la Société SCCV ANTONY ARON.

*I-1.2 Résumé du Bilan Consolidé*

<b>ACTIF (en K€)</b>		
	<b>31/12/2019</b>	<b>31/12/2018</b>
Immobilisations corporelles	171	199
Immeubles de placement *	11 980	12 024
Participations entreprises associées	35	53
Actifs financiers non courants	1 167	1 057
Stocks et en cours	9 872	9 647
Autres actifs courants	8 360	369
Trésorerie et Equivalents de Trésorerie	2 198	3 695
<b>TOTAL</b>	<b>33 783</b>	<b>27 044</b>

**dont 336 K€ en cours de cession**

<b>PASSIF (en K€)</b>		
	<b>31/12/2019</b>	<b>31/12/2018</b>
Fonds Propres	18 474	18 379
Intérêts Minoritaires	338	275
Dettes Financières	5 016	5 341
Passif d'impôts non courants	2 378	2 320
Provision Court Terme /Long Terme	87	7
Autres dettes	7 490	722
<b>TOTAL</b>	<b>33 783</b>	<b>27 044</b>

*I-1.3 Résumé du Compte de résultat consolidé*

en K€	<b>31/12/2019</b>	<b>31/12/2018</b>
Chiffre d'Affaires	5 770	2 487
Charges opérationnelles	(5296)	(1633)
<b>Résultat Opérationnel Courant</b>	<b>474</b>	<b>854</b>
Autres produits et charges opérationnels	114	(14)
<b>Résultat Opérationnel</b>	<b>588</b>	<b>840</b>
Coût de l'endettement Financier	(162)	(100)
Autres Produits et Charges Financiers	11	17
Charges D'impôt	(92)	(198)
Quote-part Résultat Sociétés Mise en Equivalence	(98)	9
<b>Résultat net</b>	<b>247</b>	<b>568</b>
Part Du Groupe	172	554
Part des Minoritaires	75	14

*I-1.4 Analyse de la situation financière*

Les concours bancaires utilisés par le Groupe dans les comptes consolidés s'élèvent à 4 731 K€ soit :

- 4 510 K€ pour l'activité de rénovation d'immeubles,
- 209 K€ pour l'activité promotion immobilière,
- 12 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 2020 et non utilisée au 31 décembre 2019.

**I-2 ÉVOLUTION PRÉVISIBLE ET PERSPECTIVES D'AVENIR**

Les tendances de l'activité de l'année 2020 s'annoncent meilleures, au-delà de l'exercice en cours, COURTOIS SA entend être plus actif au niveau de Toulouse Métropole sous réserve des conséquences du COVID 19.

**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 ÉVÈNEMENTS IMPORTANTS SURVENUS DEPUIS LA DATE DE CLÔTURE DE L'EXERCICE 2019**

Néant.

O I S S . A .

## I-5 DESCRIPTION DES PRINCIPAUX RISQUES ET INCERTITUDES

### I-5.1 Gestion des risques

#### PANDEMIE :

Les effectifs salariés du Groupe sont informés des mesures à adopter, ce qui conduit à privilégier encore plus les échanges internet et à restreindre les déplacements de manière drastique. L'impact de la crise sanitaire est susceptible de nombreuses répercussions dont les conséquences à date ne sont pas toutes identifiables ni chiffrables.

Les risques présentés ci-dessous sous réserve de l'évolution du COVID 19

#### I-5.1.1-Risque de marché immobilier

En 2019, le marché immobilier logement de Paris et de sa couronne se distingue par sa vigueur, appuyé sur les atouts intrinsèques d'une capitale dopée par le Brexit et les futurs Jeux Olympiques.

Cependant 2020 présente de nombreuses expositions.

Il s'agit notamment d'un début de ralentissement économique global dans le cadre d'une Union Européenne affaiblie à l'aune de flux migratoires soutenus et dans l'attente de nombreuses réformes, logement, retraites, objet de surprises voire d'incompréhensions parmi la population.

Aucun impact n'est pris en compte dans les états financiers au 31 décembre 2019.

#### 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 présentant un risque modéré 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

A ce jour, risque non retenu pour 2020 sauf incidence du futur remplacement de l'Euribor par l'€ster.

#### 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)

Il est précisé que les rares contentieux franchissent le seuil de

10 ans, selon l'historique : absence de bail par exemple ou alors complexité des étapes juridiques et administratives.

#### 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.

Pas de risque global relevé sauf une absence temporaire du loyer selon la durée des mesures exceptionnelles en vigueur (COVID19).

#### 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 31/12/2019.

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 117 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 a prévu de sélectionner les architectes en fonction de leur aptitude à traiter la transition écologique.

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

A ce jour, 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.

Pour la promotion le choix de l'architecte et de l'Assistant de Maîtrise d'Ouvrage est essentiel.

##### **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, 21 mai 2003, 14 mai 2009 et 21 mai 2015, 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 précédemment.

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-totalité 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 sécurisée :

- par l'appel à des Conseils extérieurs, Avocat, Notaire, Expert immobilier et Géomètre, Expert-Comptable.

## 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%	725	(274)	(76)	227	(42)		108
SARL LE TESCOU (ARIEGE)	100%							
SCCV ANTONY ARON (2)	51%			(7)				(7)
SCCV GUETHARY (3)	100%			(2)		4		2
SCCV CANAL 43	45,00%			(2)		16		14
SCCV RESIDENCE LAC	45,00%	641	681	(119)	(11)	(98)		(228)
SCCV ONDES	45,00%		-139	7	(10)			(3)
SCI AMPERE STRATEGIE	100%	27		7		128		135
SCI BONNEFOY	99,99%	21		14			(4)	10
SCI CAUDRA	99,99%	247		191	3		(54)	140
SCI DAULZ	99,50%							
SCI NORD INVEST	100%	56		32				32
SCI PORT INVEST	100%	10		(37)		(5)		(42)
SCI REMUSAT	67,17%	78		45				45
SARL STP (1)	99,96%			(1)	(1)		(1)	(3)

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

2- ANTONY ARON : méthode de la livraison dans les comptes sociaux et de l'avancement dans les comptes consolidés

3- La liquidation à l'amiable de la SCCV GUETHARY FRONTON est intervenue fin octobre 2019.

#### I-8.1 Activité de Rénovation d'Immeubles

##### SARL FONCIERE IMMOBILIERE COURTOIS (FIC)

L'activité de rénovation d'immeubles diminue suite aux opérations de promotion immobilière logées directement ou indirectement dans COURTOIS SA.

Le Chiffre d'Affaires s'élève à 695 K€ dans les comptes consolidés en diminution de 37 % par rapport au 31 décembre 2018.

Le montant du stock s'élève à 8 757 K€ TTC brut.

Sur l'opération à Toulouse 2 lots sont protocolés et devraient être actés courant 1er semestre 2020 pour un montant de 501 K€.

Le résultat net peu significatif est de 108 K€ à cause de l'insuffisance du Chiffre d'Affaires.

##### Clichy

Evolution lente de ce dossier. En février 2020, tenue d'une Assemblée Générale préliminaire des copropriétaires institutionnels pour préparer l'Assemblée Générale de Mai/Juin 2020 en vue de bénéficier des nouvelles dispositions en vigueur.

#### I-8.2 Activité promotion immobilière

SCCV ANTONY-ARON (détention à 51 %) : Chiffre d'Affaires dans les comptes consolidés au 31 décembre 2019 d'un montant de 3 951 K€ selon la méthode de l'avancement.

Ce dossier a subi des retards pour une livraison prévue 1er semestre 2021.

Opération CUGNAUX (détention 100 %) : Le montant du stock est de 1 149 K€ HT pour les 3 phases

- Chiffre d'Affaires d'un montant de 104 K€ pour la 1er phase VRD communs.
- Acquisition en novembre dernier de 5 parcelles d'habitation, en cours de commercialisation.
- Bâtiment de commerce et de bureaux : le bâtiment est en cours de livraison, un lot doit être acté courant du 2ième trimestre 2020.

SCCV RESIDENCE LAC (détention 45 %) : Ce dossier a supporté plusieurs retards. La livraison du bâtiment A et B est effectuée. Il reste un seul lot à commercialiser.

SCCV ONDES RESIDENCE LES CAROLLES (détention 45 %) : Annulation du permis de construire fin décembre et demande du remboursement de la taxe d'aménagement et archéologique. Recherche d'une nouvelle définition sur ce dossier.

#### I-8.3 Activité gestion des immeubles

Au 31 décembre 2019 tous les locaux sont loués à l'exception du local à Toulouse et de celui de Paris 18ième, qui est en cours de cession pour un montant net de 336 K€1 enregistré dans les comptes consolidés sous la rubrique « Actifs non courants destinés à être cédés ».

##### SCI PORT INVEST :

1/ Cession en cours du local commercial dans le 18ème arrondissement.

2/ Local commercial à Toulouse : en cours recherche d'un locataire.

SCI BONNEFOY : Signification du renouvellement du bail qui expire le 30 août 2020. Le locataire ne renouvellera pas le bail.

SCI REMUSAT : Local commercial Paris 20ième : après négociation avec le locataire, la signature du renouvellement est en cours pour un montant annuel de 6 400 € HT.

#### 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 2019.

Une nouvelle provision, de 7 K€ a été constatée sur l'exercice 2019. La Société STP clôture son exercice au 30 juin 2020 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.

<sup>1</sup> Cession le 27 février 2020

## II – ACTIVITE PROPRE DE LA SOCIETE COURTOIS SA

La Société COURTOIS SA a réalisé un Chiffre d'Affaires de 758 K€ dont 640 K€ de loyers et 14 K€ de prestations de services et 104 K€ de ventes de terrains viabilisés selon la méthode de l'avancement.

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

Au 31 décembre 2019, le montant des stocks s'élève à 1 149 K€. Il est lié à l'opération 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 512 K€ contre 420 K€ au 31 décembre 2018.

Le résultat financier négatif de 58 K€ est composé principalement de provision de la SCCV RESIDENCE DU LAC pour un montant de 78 K€.

Le montant de la créance au 31 décembre 2019, au titre de l'impôt sur les sociétés suite aux acomptes versés s'élève à 61 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 1 K€ contre 94 K€ en 2018.

Cette baisse du résultat résulte essentiellement de l'absence de dividendes en provenance des filiales et de la provision sur la SCCV RESIDENCE DU LAC.

Nous vous demanderons d'approuver ces comptes.

### II-2 PRINCIPAUX RISQUES ET INCERTITUDES

Cf. paragraphe 1-5.1.1.

### 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 2019 est endettée à taux fixe à hauteur de 8 K€.

#### 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)
<b>(A) Tranches de retard de paiement</b>												
Nombre de factures concernées	0					110						8
Montant total des factures concernées TTC		115			2	117	69				42	111
Pourcentage du montant total des achats TTC de l'exercice		21,86%			0,38%	22,24%						
Pourcentage du chiffre d'affaires HT de l'exercice							9,10%				5,64%	14,64%
<b>(B) Factures exclues du (A) relatives à des dettes et créances litigieuses ou non comptabilisées</b>												
Nombre des factures exclues												
Montant total des factures exclues												
<b>(C) Délais de paiement de référence utilisés (contractuel ou délai légal - article L. 441-6 ou article L. 443-1 du code de commerce)</b>												
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 la SCCV RESIDENCE LAC 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 ;
- SCCV ANTONY ARON : Garantie Financière d'Achèvement hypothèque conventionnelle en 3ième rang pour 507 K€. Et hypothèque conventionnelle au 2ième rang pour le prêt travaux de 900 K€ utilisé pour 209 K€ au 31/12/2019.
- Emprunt travaux auprès de la Caisse d'Épargne pour un montant de 8 K€.

# COURTOIS

## II-5 PRISE DE PARTICIPATION ET DE CONTRÔLE

Néant.

## II-6 ÉVOLUTION PRÉVISIBLE ET PERSPECTIVES D'AVENIR

Cf. paragraphe 1-2.

## 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 2019.

## 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.

Nous vous proposons d'affecter le résultat de l'exercice 2019 de la façon suivante :

- Le bénéfice net de l'exercice s'élève à 451 €  
- Et le report à nouveau créditeur de 227 €

Soit au total la somme de 678 €

sera réparti comme suit :

• Autres réserves 678 €

**Nous vous demandons de procéder à cette affectation du résultat.**

## 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 exercices les distributions de dividendes ont été les suivantes :

Au titre de l'Exercice	Revenus éligibles à la réfaction		Revenus non éligibles à la réfaction
	Dividendes	Autres revenus distribués	
2016	145 560 € (*) Soit 2 € par action	-	-
2017	145 560 € (*) Soit 2 € par action	-	-
2018	83 697 € (*) Soit 1,15 € 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.

OIS S.A.

## IV – ACTIONNARIAT & ÉVOLUTION BOURSIÈRE

### IV-1 ACTIONNARIAT DE LA SOCIÉTÉ

L'identité des personnes qui détiennent directement ou indirectement au 31 décembre 2019 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 2019 :

- La Société SAS REGIA détient 38 202 actions nominatives de la Société COURTOIS SA, représentant 52,49 % du capital et 56,38% 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 56,68 % 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-3 OPÉRATIONS SUR TITRES DES MANDATAIRES SOCIAUX, DES HAUTS RESPONSABLES ET DES PERSONNES QUI LEUR SONT ÉTROITEMENT LIÉES AU COURS DE L'EXERCICE 2019

Néant.

### 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 2019, il n'y avait pas de participation des salariés au sein du capital de la Société.

### IV-4 CONTRAT DE LIQUIDITÉ

À partir du 2 janvier 2019 et jusqu'au 1 janvier 2020, puis renouvelable par tacite reconduction par périodes successives de 12 mois, la Société COURTOIS S.A a confié à ODDO BHF SCA la mise en oeuvre d'un contrat de liquidité conformément aux dispositions prévues par le cadre juridique en vigueur.

Il est rappelé qu'à la date de signature du contrat les ressources suivantes figuraient au compte de liquidité dédié :

- 162 Titres
- 24 366,25 euros en espèces

Détail des achats et ventes au cours de l'année 2019 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 31/12/2019	Montant des actions au 31/12/2019	% de capital
Année 2019	675	723	119,20 €	119,89 €	114	14 126 €	0,16%

Montant des frais de négociations : néant.

### IV-5 ACTIONS PROPRES

L'Assemblée Générale Mixte du 16 mai 2019 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 2019, 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 2019, 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 Euros.

Valeur nominale : 2 024 Euros

Nombre d'actions inscrites à la clôture de l'exercice : 202 (soit 0,28 % du capital)

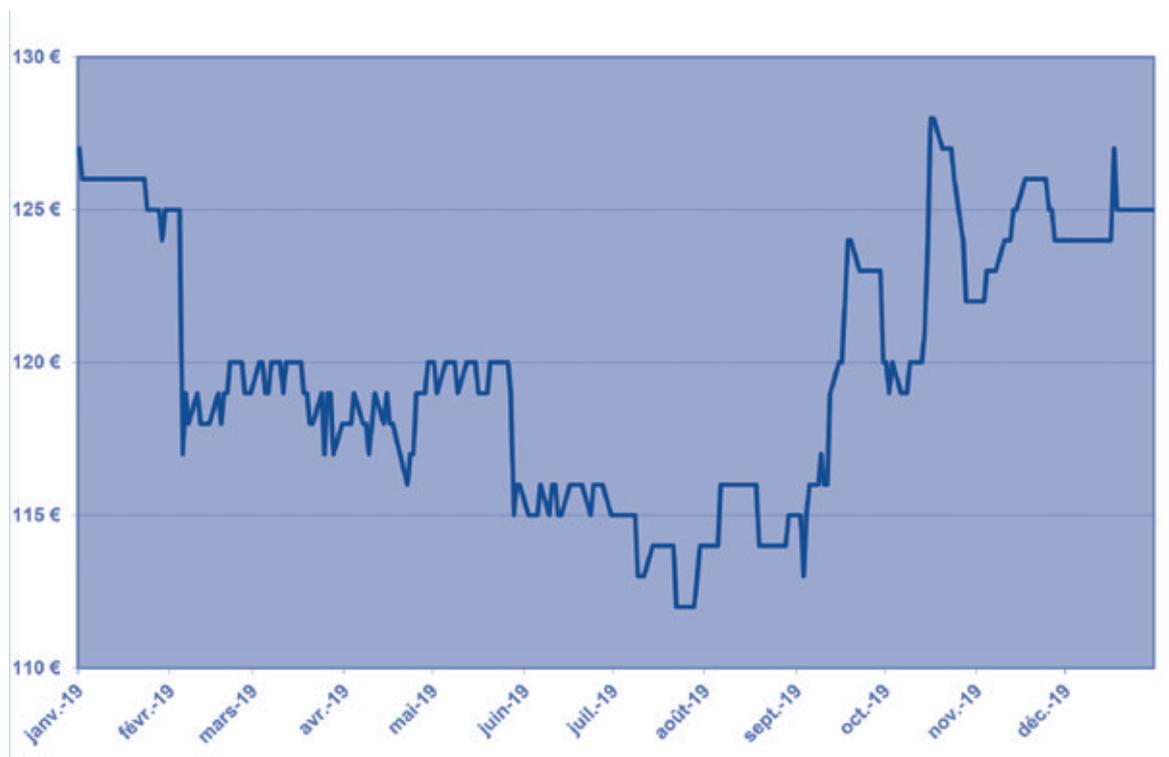
Valeur évaluée au cours d'achat : 108 Euros

Valeur nominale globale : 4 646 Euros (dont opérations de crois-

sance externe 2 024 euros et contrat de liquidité 2 622 euros)  
Objectifs : opérations de croissance externe (88 actions) et animation du cours via le contrat de liquidité (114 actions).  
Les actions détenues par la Société n'ont fait l'objet d'aucune réaffectation à d'autres finalités depuis la dernière autorisation consentie par l'Assemblée Générale, ni d'aucune utilisation.

#### IV-6 EVOLUTION DU COURS DE L'ACTION

Cotation :  
COURTOIS SA est cotée sur le compartiment C de « EURONEXT PARIS » (COUR ; code ISIN FR0000065393) au secteur immobilier « ICB 35101010 »



Au mois d'octobre 2019 l'action COURTOIS SA a coté 128 €, soit le cours le plus élevé de l'exercice.

#### IV-7 COTATION

Courtois SA est cotée sur le compartiment C de « EURONEXT PARIS » (COUR ; code ISIN FR0000065393).  
Notre Société est cotée sur le marché « EURONEXT » compartiment C.

	2019	2018	2017	2016	2015
Valeur nominale	23	23	23	23	23
Revenu par actions	-	1,15	2	2	4,2
<u>Cours extrême en bourse</u>					
Cours + haut	128	152	140	110	104,9
Cours + bas	112	120	98	88,01	94
Dividende brut	-	1,15	2	2	4,2
Bénéfice par action ajusté	-	1,28	1,81	2,92	3,45
Dernier cours de l'exercice	125	128	137	100,5	96
Taux de rendement global sur la base du dernier cours de l'exercice (en %)	-	0,90 %	1,46 %	1,99 %	4,38 %

COURTOIS SA a communiqué en date du 18 avril 2019 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	2019	2018	2017	2016	2015
	12 mois	12 mois	12 mois	12 mois	12 mois
<b>I. SITUATION FINANCIERE EN FIN D'EXERCICE</b>					
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					
<b>II. RESULTAT GLOBAL DES OPERATIONS</b>					
a) Chiffre D'affaires (loyers+ ventes et autres)	757 506	975 471	631 764	679 772	619 272
b) Bénéfice avant impôt, amortissements et montant net des provisions	105 332	176 302	222 089	250 061	246 622
c) Impôt sur les bénéfices	24 753	(34135)	(18192)	10 478	(65587)
d) Bénéfice après impôt, amortissements et provisions	451	93 503	132 372	212 878	251 001
e) Montant des bénéfices distribués	83 697	145 560	145 560	305 676	152 838
<b>III. RESULTAT DES OPERATIONS REDUIT A UNE SEULE ACTION</b>					
a) Bénéfice après impôt, mais avant amortissements et provisions	1,79	1,95	2,8	3,58	4,29
b) Bénéfice après impôt, amortissements et provisions	-	1,28	1,82	2,92	3,45
c) Dividende versé à chaque action dont la valeur nominale est de :	2 23	2 23	2 23	4,20 23	2,10 23
<b>IV. PERSONNEL</b>					
a) Nombre de salariés	-	-	-	-	-
b) Montant masse salariale	-	-	-	-	-
c) Montant des sommes versées au titre des avantages sociaux (Sécurité sociale, œuvres sociales, etc.)	-	-	-	-	-

# COURT

## 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 2019 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- Délégations et autorisations soumises 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, et fonctions exercées dans toute Société par chaque mandataire social durant l'exercice, critères d'indépendance

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 Société contrôlée

II-6- Procédure d'évaluation des conventions courantes conclues à des conditions normales

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

### IV- POLITIQUE DE REMUNERATION DES MANDATAIRES SOCIAUX (SIXIÈME ET SEPTIÈME RÉOLUTIONS DE L'ASSEMBLÉE GÉNÉRALE DU 28 MAI 2020)

IV-1- Politique de rémunération des mandataires sociaux

IV-2- Politique de rémunération du Président Directeur Général et/ou de tout autre dirigeant mandataire social

IV-3- Politique de rémunération des Membres du Conseil

IV-4- Informations sur les mandats et contrats de travail et/ou de prestations de services des mandataires sociaux passés avec la Société

### V- REMUNERATION DES MANDATAIRES SOCIAUX

V-1- Informations mentionnées au 1 de l'article L. 225-37-3 du Code de Commerce (huitième résolution de l'assemblée générale du 28 mai 2020)

- V-1-1 Rémunérations totales brutes et avantages de toute nature versés au cours de l'exercice écoulé ou attribués au titre du même exercice durant l'exercice par la Société, les Sociétés contrôlées ou de la Société qui contrôle aux mandataires sociaux
- V-1-2 Rémunération des membres du Conseil (anciennement dénommée « jetons de présence »)
- V-1-3 Ratios d'équité

V-2- Choix du Conseil relatif aux modalités de conservation par les mandataires des actions attribuées gratuitement

V-3- Eléments fixes, variables et exceptionnels composant la rémunération totale et avantages de toute nature versés au cours de l'exercice écoulé ou attribués au titre du même exercice au Président Directeur Général (neuvième résolution de l'Assemblée Générale du 28 mai 2020)

V-4- Eléments fixes, variables et exceptionnels composant la rémunération totale et avantages de toute nature versés au cours de l'exercice écoulé ou attribués au titre du même exercice à un Directeur Général Délégué (dixième résolution de l'Assemblée Générale du 28 mai 2020)

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

### VII- LES CONVENTIONS REGLEMENTEES

### VIII- PROPOSITIONS DE MODIFICATIONS STATUTAIRES

COURTOIS S.A.

## I - STRUCTURE DU CAPITAL DE LA SOCIETE

### I-1- CAPITAL SOCIAL

Le capital au 31 décembre 2019 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 31/12/2019	Montant résiduel au 31/12/2019
Délégation en vue d'augmenter le capital par incorporation de réserves, bénéfices ou primes	24/05/2018	23/07/2020	800.000 €	Néant	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	Néant	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*	Néant	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	Néant	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 €	Néant	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	Néant	Néant	10% du capital social au jour de l'assemblée générale

\* Plafond commun

\*\* Plafond commun

### I-3- DÉLÉGATIONS ET AUTORISATIONS SOUMISES À LA PROCHAINE ASSEMBLÉE GÉNÉRALE DES ACTIONNAIRES

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

Nous vous proposons, aux termes de la onzième 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 16 mai 2019 dans sa huitième 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 attribués 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 ou a conférée par l'Assemblée Générale extraordinaire.

Ces achats d'actions pourraient être opérés par tous moyens, y compris par voie d'acquisition de blocs de titres, et aux époques que le Conseil d'Administration 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.

En conséquence de l'objectif d'annulation, nous vous demandons de bien vouloir autoriser le Conseil d'Administration (dans le cadre de la douzième résolution), pour une durée de 24 mois, à annuler, sur ses seules décisions, en une ou plusieurs fois, dans la limite de 10 % du capital, calculé au jour de la décision d'annulation, déduction faite des éventuelles actions annulées au cours des 24 derniers mois précédant, les actions que la Société détient ou pourra détenir par suite des rachats réalisés dans le cadre de son programme de rachat et à réduire le capital social à due concurrence conformément aux dispositions légales et réglementaires en vigueur.

Le Conseil d'Administration disposerait donc des pouvoirs nécessaires pour faire le nécessaire en pareille matière.

#### *I-3-2 Délégations en matière d'augmentation de capital*

Le Conseil d'Administration souhaite pouvoir disposer des délégations nécessaires pour procéder, s'il le juge utile, à toutes émissions qui pourraient s'avérer nécessaires dans le cadre du développement des activités de la Société.

C'est la raison pour laquelle, il est demandé aux Actionnaires de bien vouloir renouveler les délégations dont il disposait et qui arriveront prochainement à échéance dans les conditions présentées ci-après.

Par ailleurs, compte tenu des délégations susceptibles de générer à terme une augmentation de capital en numéraire, il vous est demandé de statuer sur une délégation de compétence à l'effet d'augmenter le capital au profit des adhérents à un plan d'épargne entreprise, conformément à la réglementation en vigueur.

#### *I-3-3 Délégation de compétence en vue d'augmenter le capital social par incorporation de réserves, bénéfices et/ou primes (treizième résolution)*

La délégation de compétence en vue d'augmenter le capital social par incorporation de réserves, bénéfices et/ou primes, accordée par l'Assemblée Générale du 24 mai 2018, expirera le 23 juillet 2020 [et n'a pas été utilisée].

En conséquence, nous vous demandons de bien vouloir la renouveler et donc de conférer au Conseil d'Administration pour une nouvelle période de 26 mois la compétence aux fins d'augmenter le capital par incorporation au capital de réserves, bénéfices, primes ou autres sommes dont la capitalisation serait admise, par l'émission et l'attribution gratuite d'actions ou par l'élévation du nominal des actions ordinaires existantes, ou de la combinaison de ces deux modalités.

Le montant d'augmentation de capital résultant des émissions réalisées au titre de cette délégation ne pourrait pas excéder le montant nominal de 800 000 euros. Ce montant n'inclurait pas le montant nominal de l'augmentation de capital nécessaire pour préserver, conformément à la loi, les droits des titulaires de droits ou valeurs mobilières donnant droit à des actions. Ce plafond serait indépendant de l'ensemble des plafonds prévus par les autres délégations de l'Assemblée.

Cette délégation priverait d'effet, à hauteur, le cas échéant, de la partie non utilisée, toute délégation antérieure ayant le même objet.

#### *I-3-4 Délégations de compétence en vue d'émettre des actions ordinaires et/ou des valeurs mobilières*

Les délégations de compétence en vue d'émettre des actions ordinaires et/ou des valeurs mobilières par apport de numéraire avec maintien et suppression du droit préférentiel de souscription

prennent fin le 23 juillet 2020 [et n'ont pas été utilisées]. En conséquence, il vous est proposé de les renouveler dans les conditions détaillées ci-après.

Ces délégations ont pour objet de conférer au Conseil d'Administration, pour une période de 26 mois, toute latitude pour procéder aux époques de son choix à l'émission :

- d'actions ordinaires ;
- et/ou d'actions ordinaires donnant droit à l'attribution d'autres actions ordinaires ou de titres de créance ;
- et/ou de valeurs mobilières donnant accès à des actions ordinaires à émettre.

Conformément à la loi, les valeurs mobilières à émettre pourraient donner accès à des actions ordinaires de toute Société qui possède directement ou indirectement plus de la moitié du capital social de notre Société ou de toute Société dont notre Société possède directement ou indirectement plus de la moitié du capital social.

#### *I-3-4-1 Délégation de compétence en vue d'émettre des actions ordinaires et/ou des valeurs mobilières avec maintien du droit préférentiel de souscription (quatorzième résolution)*

Nous vous proposons de fixer le montant nominal global maximum des actions ordinaires susceptibles d'être émises en vertu de la présente délégation à 800 000 euros. A ce plafond s'ajouterait, le cas échéant, le montant nominal de l'augmentation de capital nécessaire pour préserver, conformément à la loi et, le cas échéant, aux stipulations contractuelles prévoyant d'autres cas d'ajustement, les droits des titulaires de droits ou valeurs mobilières donnant accès au capital de la Société.

Le montant nominal des titres de créance sur la Société susceptibles d'être émis en vertu de la présente délégation ne pourrait être supérieur à 5 000 000 euros.

Les plafonds visés ci-dessus seraient indépendants de l'ensemble des plafonds prévus par les autres résolutions de la présente Assemblée.

Au titre de cette délégation, les émissions seraient réalisées avec maintien du droit préférentiel de souscription des Actionnaires.

Si les souscriptions à titre irréductible, et le cas échéant à titre réductible n'ont pas absorbé la totalité de l'émission, le Conseil d'Administration pourrait utiliser les facultés suivantes :

- limiter l'émission au montant des souscriptions, le cas échéant dans les limites prévues par la réglementation,
- répartir librement tout ou partie des titres non souscrits,
- offrir au public tout ou partie des titres non souscrits.

Cette délégation priverait d'effet, à hauteur, le cas échéant, de la partie non utilisée, toute délégation antérieure ayant le même objet.

#### *I-3-4-2 Délégations avec suppression du droit préférentiel de souscription*

##### *I-3-4-2-1 Délégation de compétence en vue d'émettre des actions ordinaires et/ou des valeurs mobilières avec suppression du droit préférentiel de souscription par offre au public (à l'exclusion des offres visées au 1 de l'article L.411-2 du Code Monétaire et Financier) (quinzième résolution)*

Au titre de cette délégation, les émissions seraient réalisées par une offre au public ou par une offre publique d'échange à l'exclusion des offres visées au 1 de l'article L.411-2 du Code Monétaire et Financier.

Le droit préférentiel de souscription des Actionnaires aux actions ordinaires et/ou aux valeurs mobilières donnant accès au capital serait supprimé avec la faculté pour le Conseil d'Administration de conférer aux Actionnaires la possibilité de souscrire en priorité.

Le montant nominal global des actions ordinaires susceptibles d'être émises, ne pourrait être supérieur à 800 000 euros. A ce plafond s'ajouterait, le cas échéant, le montant nominal de l'augmentation de capital nécessaire pour préserver, conformément à la loi et, le cas échéant, aux stipulations contractuelles prévoyant d'autres cas d'ajustement, les droits des titulaires de droits ou valeurs mobilières donnant accès au capital de la Société.

Ce montant s'imputerait sur le plafond du montant nominal des actions susceptibles d'être émises sur la base de la délégation permettant d'émettre des actions et/ou des valeurs mobilières avec suppression du droit préférentiel de souscription par placement privé (seizième résolution).

Le montant nominal des titres de créances sur la Société susceptibles d'être émis ne pourrait être supérieur à 5 000 000 euros.

Ce montant s'imputerait sur le plafond du montant nominal des titres de créances susceptibles d'être émis sur la base de la délégation permettant d'émettre des actions et/ou des valeurs mobilières avec suppression du droit préférentiel de souscription par placement privé (seizième résolution).

La somme revenant ou devant revenir à la Société pour chacune des actions ordinaires émises, après prise en compte en cas d'émission de bons de souscription d'actions du prix de souscription desdits bons, serait déterminée conformément aux dispositions légales et réglementaires et serait donc au moins égale au minimum requis par les dispositions de l'article R. 225-119 du Code de Commerce (moyenne pondérée des cours des trois dernières séances de Bourse précédant le début de l'offre, éventuellement diminué d'une décote maximale de 10%, étant précisé que conformément aux dispositions susvisées cette règle de prix n'est pas applicable aux offres au public visées à l'article L. 411-2-1 du Code monétaire et Financier) au moment où le Conseil d'Administration mettra en oeuvre la délégation.

En cas d'émission de titres appelés à rémunérer des titres apportés dans le cadre d'une offre publique d'échange, le Conseil d'Administration disposerait, dans les conditions fixées à l'article L.225-148 du Code de Commerce et dans les limites fixées cidessus, des pouvoirs nécessaires pour arrêter la liste des titres apportés à l'échange, fixer les conditions d'émission, la parité d'échange ainsi que, le cas échéant, le montant de la soulte en espèces à verser, et déterminer les modalités d'émission.

Si les souscriptions n'ont pas absorbé la totalité de l'émission, le Conseil d'Administration pourrait utiliser les facultés suivantes :

- limiter le montant de l'émission au montant des souscriptions, le cas échéant dans les limites prévues par la réglementation,
- répartir librement tout ou partie des titres non souscrits.

Cette délégation priverait d'effet, à hauteur, le cas échéant, de la partie non utilisée, toute délégation antérieure ayant le même objet.

*I-3-4-3 Délégation de compétence en vue d'émettre des actions ordinaires et/ou des valeurs mobilières avec suppression du droit préférentiel de souscription par une offre visée au 1 de l'article L. 411-2 du Code Monétaire et Financier (seizième résolution)*

Au titre de cette délégation, les émissions seraient réalisées par une offre visée au 1 de l'article L. 411-2 du Code Monétaire et Financier. Le droit préférentiel de souscription des Actionnaires aux actions ordinaires et/ou aux valeurs mobilières donnant accès au capital serait supprimé.

Le montant nominal global des actions ordinaires susceptibles d'être émises, ne pourrait être supérieur à 670 000 euros, étant précisé qu'il serait en outre limité à 20 % du capital par an. A ce plafond s'ajouterait, le cas échéant, le montant nominal de l'augmentation de capital nécessaire pour préserver, conformément à la loi et, le cas échéant, aux stipulations contractuelles prévoyant d'autres cas d'ajustement, les droits des titulaires de droits ou valeurs mobilières donnant accès au capital de la Société.

Ce montant s'imputerait sur le plafond du montant nominal des actions susceptibles d'être émises sur la base de la délégation permettant d'émettre des actions et/ou des valeurs mobilières avec suppression du droit préférentiel de souscription par offre au public (quinzième résolution).

Le montant nominal des titres de créances sur la Société susceptibles d'être émis ne pourrait être supérieur à 5 000 000 euros.

Ce montant s'imputerait sur le plafond du montant nominal des titres de créances susceptibles d'être émis sur la base de la délégation permettant d'émettre des actions et/ou des valeurs mobilières avec suppression du droit préférentiel de souscription par offre au public (quinzième résolution).

La somme revenant ou devant revenir à la Société pour chacune des actions ordinaires émises, après prise en compte en cas d'émission de bons de souscription d'actions du prix de souscription desdits bons, serait déterminée conformément aux dispositions légales et réglementaires et serait donc au moins égale au minimum requis par les dispositions de l'article R. 225-119 du Code de Commerce (moyenne pondérée des cours des trois dernières séances de Bourse précédant le début de l'offre, éventuellement diminué d'une décote maximale de 10 %, étant précisé que conformément aux dispositions susvisées cette règle de prix n'est pas applicable aux offres au public visées à l'article L. 411-2-1 du Code Monétaire et Financier) au moment où le Conseil d'Administration mettra en oeuvre la délégation.

Si les souscriptions n'ont pas absorbé la totalité de l'émission, le Conseil d'Administration pourrait utiliser les facultés suivantes :

- limiter le montant de l'émission au montant des souscriptions, le cas échéant dans les limites prévues par la réglementation,
- répartir librement tout ou partie des titres non souscrits.

Cette délégation priverait d'effet, à hauteur, le cas échéant, de la partie non utilisée, toute délégation antérieure ayant le même objet.

*I-3-5 Autorisation d'augmenter le montant des émissions (dix-septième résolution)*

Nous vous proposons, dans le cadre des délégations avec maintien et suppression du droit préférentiel de souscription précitées, de conférer au Conseil d'Administration la faculté d'augmenter, dans les conditions prévues par les dispositions légales et réglementaires (articles L.225-135-1 et R.225-118 du Code de Commerce) et dans la limite des plafonds fixés par l'Assemblée, le nombre de titres prévu dans l'émission initiale.

Ainsi, le nombre de titres pourrait être augmenté dans les 30 jours de la clôture de la souscription dans la limite de 15% de l'émission initiale et au même prix que l'émission initiale, dans la limite des plafonds fixés par l'Assemblée.

Cette autorisation priverait d'effet toute autorisation antérieure ayant le même objet.

*I-3-6 Délégation de compétence à l'effet d'augmenter le capital social en vue de rémunérer des apports en nature de titres et de valeurs mobilières (dix-huitième résolution)*

Pour faciliter les opérations de croissance externe, nous vous demandons de bien vouloir conférer au Conseil d'Administration une délégation pour augmenter le capital social par émission d'actions ordinaires ou de valeurs mobilières donnant accès au capital en vue de rémunérer des éventuels apports en nature consentis à la Société et constitués de titres ou de valeurs mobilières donnant accès au capital.

COUCURT

Cette délégation serait consentie pour une durée de 26 mois. Le montant nominal global des actions ordinaires susceptibles d'être émises en vertu de cette délégation ne pourrait être supérieur à 10 % du capital social au jour de l'Assemblée, compte non tenu de le montant nominal de l'augmentation de capital nécessaire pour préserver, conformément à la loi et, le cas échéant, aux stipulations contractuelles prévoyant d'autres cas d'ajustement, les droits des titulaires de droits ou valeurs mobilières donnant accès au capital de la Société. Ce plafond serait indépendant de l'ensemble des plafonds prévus par les autres résolutions de la présente Assemblée.

Cette délégation priverait d'effet, à hauteur, le cas échéant, de la partie non utilisée, toute délégation antérieure ayant le même objet.

*I-3-7 Délégation de compétence à l'effet d'augmenter le capital au profit aux adhérents d'un PEE (dix-neuvième résolution)*

Nous soumettons à votre vote la présente résolution, afin d'être en conformité avec les dispositions de l'article L. 225-129-6 du Code de Commerce, aux termes duquel l'Assemblée Générale Extraordinaire doit également statuer sur une résolution tendant à la réalisation d'une augmentation de capital dans les conditions prévues par les articles L. 3332-18 et suivants du Code du Travail, lorsqu'elle délègue sa compétence pour réaliser une augmentation de capital en numéraire. L'Assemblée étant appelée sur des délégations susceptibles de générer des augmentations de capital en numéraire, elle doit donc également statuer sur une délégation au profit des adhérents d'un plan d'épargne entreprise.

Dans le cadre de cette délégation, nous vous proposons d'autoriser le Conseil d'Administration, à augmenter le capital social en une ou plusieurs fois par l'émission d'actions ordinaires ou de valeurs mobilières donnant accès au capital de la Société au profit des adhérents à un ou plusieurs plans d'épargne entreprise ou de Groupe établis par la Société et/ou les entreprises françaises ou étrangères qui lui sont liées dans les conditions de l'article L.225-180 du Code de Commerce et de l'article L.3344-1 du Code du Travail.

En application des dispositions de l'article L.3332-21 du Code du Travail, le Conseil d'Administration pourrait prévoir l'attribution aux bénéficiaires, à titre gratuit, d'actions à émettre ou déjà émises

ou d'autres titres donnant accès au capital de la Société à émettre ou déjà émis, au titre (i) de l'abondement qui pourrait être versé en application des règlements de plans d'épargne d'entreprise ou de groupe, et/ou (ii), le cas échéant, de la décote.

Conformément à la loi, l'Assemblée Générale supprimerait le droit préférentiel de souscription des Actionnaires.

Le montant nominal maximum des augmentations de capital qui pourraient être réalisées par utilisation de la délégation serait de 40 000 Euros, étant précisé que ce montant serait indépendant de tout autre plafond prévu en matière de délégation d'augmentation de capital. A ce montant s'ajouterait, le cas échéant, le montant nominal de l'augmentation de capital nécessaire pour préserver, conformément à la loi et aux éventuelles stipulations contractuelles applicables prévoyant d'autres cas d'ajustement, les droits des porteurs de droits ou valeurs mobilières donnant droit à des titres de capital de la Société.

Cette délégation aurait une durée de 26 mois.

Il est précisé que, conformément aux dispositions de l'article L. 3332-19 du Code du Travail, le prix des actions à émettre ne pourrait être ni inférieur de plus de 30 % (ou de 40 % lorsque la durée d'indisponibilité prévue par le plan en application des articles L. 3332- 25 et L. 3332-26 du Code du Travail est supérieure ou égale à dix ans) à la moyenne des cours cotés de l'action lors des 20 séances de bourse précédant la décision du Conseil d'Administration relative à l'augmentation de capital et à l'émission d'actions correspondante, ni supérieur à cette moyenne.

Le Conseil d'Administration disposerait, dans les limites fixées ci-dessus, des pouvoirs nécessaires notamment pour fixer les conditions de la ou des émissions, constater la réalisation des augmentations de capital qui en résultent, procéder à la modification corrélative des statuts, imputer, à sa seule initiative, les frais des augmentations de capital sur le montant des primes qui y sont afférentes et prélever sur ce montant les sommes nécessaires pour porter la réserve légale au dixième du nouveau capital après chaque augmentation, et plus généralement faire le nécessaire en pareille matière.

Cette délégation priverait d'effet, à hauteur, le cas échéant, de la partie non utilisée, toute délégation antérieure ayant le même objet.

O I S S . A .

## 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 « Publications – Textes de référence gouvernance ».

Le Conseil d'Administration estime que le Code MIDDLE-

NEXT est adapté compte tenu de la taille de la Société et de la structure de son actionariat.

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

Conformément aux recommandations dudit Code, le Conseil d'Administration a pris connaissance des points de vigilance dudit Code lors de sa réunion du 19 février 2020 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 et a nommé au Conseil d'Administration du 17 septembre 2019 deux Directeurs Généraux Délégués.

### 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 2019

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	2025	Non	Oui
Jean-Louis COURTOIS de VIÇOSE Administrateur et Directeur Général Délégué	Française	Licencié en droit, DES de Droit Privé	Antérieurement Directeur de Banque et Gérant de BCFI	1975	2025	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 et Vice-Président du Conseil	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.

\*\* Il est précisé que Mme Jean-Louis COURTOIS de VIÇOSE est également Directeur Général Déléguée.

#### ➤ Renouvellement de mandat (cinquième résolution)

Nous vous proposons de procéder au renouvellement du mandat de la SAS REGIA pour une nouvelle période de 6 années, qui expirera en 2026, au terme de l'Assemblée Générale Ordinaire 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 2019 jusqu'à l'Assemblée Générale à tenir en 2025 en vue de statuer sur les comptes de l'exercice écoulé<sup>1</sup>.

- 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

<sup>1</sup> Démission le 1er mars 2020

COURTOIS SA n'ont fait l'objet d'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 quarante-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

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 VIÇOSE	Mr COURTOIS de VIÇOSE	SAS REGIA	M. RAIBAUT	M. GAYRAL	M. PONS- GERMAIN
Ne pas avoir été, au cours des cinq dernières années, 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
<b>Conclusion sur l'indépendance</b>	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.

Conformément à la réglementation, la proportion des Administrateurs de chaque sexe ne peut être inférieure à 40 % notamment 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 membres de chaque sexe était respecté car il n'excède pas 2.

# COURTOIS SA

➤ 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 STRATÈGE	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
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 et Directeur Général Délégué 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 STRATÈGE	SCI	Co-Gérant	Groupe	Française	Non
DAULZ	SCI	Co-Gérant	Groupe	Française	Non
QUIÉVRAIN	SCI	Co-Gérant	Hors Groupe	Française	Non
IRDI	SA	Censeur	Hors Groupe	Française	Non
CAISSE D'ÉPARGNE MIDI-PYRÉNÉES	Coopérative	Membre du C.O.S	Hors Groupe	Française	Non

SAS REGIA Administrateur

Néant

Madame Jean-Louis COURTOIS de VIÇOSE-Directeur Général Délégué de COURTOIS SA

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 SEYSSES	SCI	Gérant	Hors-Groupe	Française	Non
ANDREA	SCI	Gérant	Hors-Groupe	Française	Non
RÉGIA	SAS	Directeur Général Délégué	Groupe	Française	Non

# COURT

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-et Vice-Président du conseil 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
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 préalablement.

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 rapprochée 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 évènement 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 2018 les dates et heures des séances des Conseils d'Administration de l'année 2019, les Commissaires aux Comptes et les membres du Conseil ont été informés par courrier et courriel en fin d'année 2018.

Les convocations ont été faites par écrit 15 jours au moins à l'avance pour les Conseils d'arrêtés des comptes du 20 mars 2019

et le 17 septembre 2019.

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 7 fois au cours de l'exercice 2019.

Les réunions du Conseil se sont tenues aux dates suivantes :

- **le 13 février 2019** : examen du Chiffre d'Affaires de l'année 2019, examen de la politique de la Société en matière d'égalité professionnelle et salariale, autorisation en matière de cautions, avals et garanties, autorisation relative au contrat de prestations de services entre COURTOIS SA et la SCCV ANTONY ARON, examen des points de vigilances du Code MIDDLENEXT et point sur l'activité et sur les procédures en cours du Groupe.

- **le 20 mars 2019** : examen et arrêté des comptes consolidés et sociaux au 31 décembre 2018, proposition d'affectation du résultat, établissement du rapport de gestion, examen d'indépendance des membres du Conseil, point sur la rémunération du Président Directeur Général, adoption du rapport sur le gouvernement d'entreprise, nomination du Vice-Président, projet de résolutions et préparation de l'Assemblée Générale Mixte (Say on pay ex ante et ex post, programme de rachat d'actions, mise à jour des statuts etc.), revue des conventions réglementées, point sur l'activité et sur les procédures en cours du Groupe.

- **le 17 avril 2019** : examen du Chiffre d'Affaires du 1er trimestre 2019, préparation de l'information trimestrielle, choix de l'organisme sur la gestion des titres au nominatif de COURTOIS SA, point sur l'activité et sur les procédures en cours du Groupe.

- **Le 16 mai avant l'Assemblée** : réponses aux questions écrites posées par des Actionnaires, dans le cadre de la prochaine Assemblée Générale.

- **le 16 mai 2019 après l'Assemblée** : mise en oeuvre de l'autorisation de l'Assemblée Générale Ordinaire du 16 mai 2019 à l'effet d'opérer sur les propres actions de la Société, répartition de la rémunération allouée aux Administrateurs (anciennement dénommée « jetons de présence »), point sur l'activité et sur les procédures en cours du Groupe.

- **le 17 septembre 2019** : examen et arrêté de comptes consolidés semestriels au 30 juin 2019, autorisation relative au renouvellement de l'emprunt et de la caution de COURTOIS SA au profit de la B.N.P, nomination de deux Directeurs Généraux Délégués, point sur l'activité et sur les procédures en cours du Groupe.

• **le 16 octobre 2019** : examen du Chiffre d'Affaires du 3ème trimestre 2019, autorisation de la modification de la facturation au titre du contrat de prestation et de services de la Société REGIA au Groupe, autorisation au titre de l'avenant au contrat de prestations de services entre COURTOIS SA et la SCCV ONDES, 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 2019, l'assiduité des membres aux réunions du Conseil et des Comités ressort de la façon suivante : 83,33 %, identique à 2018.

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](http://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 19 février 2019 aucun conflit d'intérêts 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, de promotion et gestion d'immeubles, 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 alloués aux membres du Conseil d'Administration.

Au 31 décembre 2019, deux censeurs participent au Conseil d'Administration de COURTOIS SA. (Cf.II-2)

#### ➤ *Evaluation des travaux du Conseil*

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 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.

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.

Le Conseil a procédé lors de sa réunion du 16 octobre 2019 à un point sur son fonctionnement, les discussions et prise de décisions au sein du Conseil ainsi que sur la contribution et l'implication de chaque membre.

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 a été réuni sous forme de Comité d'Audit le 25 mars 2019 et le 17 septembre 2019, en présence 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 2019 :

Il est à noter qu'au cours de l'exercice 2019, 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 2019, il s'est réuni 16 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 2019, concernant respectivement l'activité de Rénovation d'Immeubles et l'activité de Promotion ce sont 9 et 7 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

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

#### 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 CONTRÔLÉE AU SENS DE L'ARTICLE L. 233-36 DU CODE DE COMMERCE (À L'EXCEPTION DES CONVENTIONS PORTANT SUR DES OPÉRATIONS COURANTES ET CONCLUS À DES CONDITIONS NORMALES) (ARTICLE L. 225-37-4 DU CODE DE COMMERCE).

Néant.

#### II-6 PROCÉDURE D'ÉVALUATION DES CONVENTIONS COURANTES CONCLUES À DES CONDITIONS NORMALES

Le Conseil d'Administration, dans sa réunion du 19 février 2020, a arrêté une procédure permettant d'évaluer régulièrement si les conventions portant sur des opérations courantes et conclues à des conditions normales respectent bien ces conditions.

Cette procédure ne s'applique pas aux conventions conclues entre COURTOIS et les Sociétés du Groupe dont elle détient, directement ou indirectement, la totalité du capital (déduction faite le cas échéant du nombre minimum d'actions requis pour satisfaire aux exigences de l'article 1832 du Code Civil ou des articles L. 225-1 et L. 226-1 du Code de Commerce), lesquelles sont par nature exclues du régime des conventions réglementées par l'article L. 225-39 alinéa 1er du Code de Commerce.

Cette procédure prévoit qu'à titre de règle interne, la Direction Administrative et Financière est informée immédiatement et préalablement à toute opération susceptible de constituer une convention réglementée au niveau de COURTOIS SA, y compris lorsque la convention est susceptible de constituer une convention libre, par la personne directement ou indirectement intéressée, par le Président du Conseil ou par toute personne du Groupe ayant connaissance d'un tel projet de convention.

[La Direction Administrative et Financière procède annuellement à une évaluation des conventions courantes conclues à des conditions normales].

Lors de la réunion d'arrêté des comptes du dernier exercice écoulé, le Conseil d'Administration est informé de la mise en oeuvre de la procédure d'évaluation, de ses résultats et de ses éventuelles observations. Il en tire les conséquences qu'il estime nécessaire.

Il est précisé que les personnes directement ou indirectement intéressées à une convention ne participent pas à son évaluation.

### 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- POLITIQUE DE REMUNERATION DES MANDATAIRES SOCIAUX

#### IV-1- POLITIQUE DE RÉMUNÉRATION DES MANDATAIRES SOCIAUX (SIXIÈME ET SEPTIÈME RÉOLUTIONS À L'ASSEMBLÉE GÉNÉRALE DE 2020)

En tenant compte des recommandations du Code MIDDLE-NEXT, le Conseil d'Administration a établi une politique de rémunération pour chacun des mandataires sociaux de la Société conforme à son intérêt social, contribuant à sa pérennité et s'inscrivant dans sa stratégie commerciale telle que décrite au paragraphe IV-2. Pour ce faire, le Conseil a fixé la politique de rémunération du Président Directeur Général et des membres du Conseil d'Administration en lien avec ces éléments, en particulier en fixant des critères de la rémunération variable du Président Directeur Général liés à la mise en oeuvre de cette stratégie commerciale dans le respect de l'intérêt social.

Aucun élément de rémunération, de quelque nature que ce soit, ne pourra être déterminé, attribué ou versé par la Société, ni aucun engagement pris par la Société s'il n'est pas conforme à la politique de rémunération approuvée ou, en son absence, aux rémunérations ou aux pratiques existant au sein de la Société. Toutefois, en cas de circonstances exceptionnelles, le Conseil d'Administration pourra déroger à l'application de la politique de rémunération si cette dérogation est temporaire, conforme à l'intérêt social et nécessaire pour garantir la pérennité ou la viabilité de la Société.

Le Conseil vérifiera si cette dérogation est conforme à l'intérêt social et nécessaire pour garantir la pérennité ou la viabilité de la Société. Ces justifications seront portées à la connaissance des Actionnaires dans le prochain rapport sur le gouvernement d'entreprise. Il est précisé que le Président Directeur Général ne participe pas aux délibérations et au vote sur ces questions.

La détermination, la révision et la mise en oeuvre de la politique de rémunération de chacun des mandataires sociaux est réalisée par le Conseil d'Administration. Il est précisé que le Président Directeur Général ne participe pas aux délibérations et au vote sur ces questions.

Il est précisé que les Directeurs Généraux Délégués ne sont pas rémunérés au titre de leurs fonctions.

#### IV-2- POLITIQUE DE RÉMUNÉRATION DU PRÉSIDENT DIRECTEUR GÉNÉRAL ET/OU DE TOUT AUTRE DIRIGEANT MANDATAIRE SOCIAL

La politique de rémunération fixée par le Conseil est la suivante : Les éléments fixes, variables et exceptionnels composant la rémunération totale et les avantages de toute nature qui peuvent être

accordés au Président Directeur Général en raison de son mandat, ainsi que leur importance respective sont les suivants :

- Rémunération fixe : le Président Directeur Général perçoit une rémunération fixe dont le montant est déterminé en fonction de son niveau de responsabilité. Il est précisé qu'une quote-part de la rémunération est versée par la SAS REGIA et facturée à COURTOIS SA.
- Rémunération variable annuelle :

La rémunération variable est 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. Ce critère est calculé au vu des derniers comptes annuels consolidés tels que arrêté par le Conseil d'Administration.
- Critère extra-financier : pour les nouveaux dossiers de promotion immobilière, rénovation et gestion d'immeubles le Président percevra une rémunération brute de 10 000 € par dossier.

Le Conseil d'Administration peut décider d'octroyer une rémunération exceptionnelle au regard de circonstances très particulières. Le versement de ce type de rémunération doit pouvoir être justifié par un événement tel que la réalisation d'une opération majeure pour la Société ou le Groupe etc. Le montant de la rémunération exceptionnelle ainsi décidée ne pourra pas excéder maximum de 100 % de la rémunération fixe annuelle.

- Rémunération allouée au titre du mandat de membre du Conseil : Le Président Directeur Général peut bénéficier d'une rémunération au titre de ses fonctions d'Administrateurs dans les mêmes conditions que les autres Administrateurs qui sont décrites ci-après.

- Engagements : Le Président Directeur Général bénéficie d'un régime de retraite à cotisations définies (article 83) au taux de 4 % du salaire brut et en sus sur la rémunération versée de la Société REGIA facturé à COURTOIS SA à hauteur d'un quote part dont bénéficie Madame Jennifer COURTOIS de VIÇOSE. Les caractéristiques principales et conditions de résiliation sont précisées à la rubrique IV-1. Il est précisé qu'une partie des cotisations à ce titre est facturée par la SAS REGIA à COURTOIS.

- Avantages de toute nature : un véhicule de fonction consenti par la SAS REGIA est facturé à COURTOIS à hauteur d'une quote part (cf. note IV-1).

Le versement des éléments de rémunération variables et, le cas échéant, exceptionnelles attribués au titre de l'exercice écoulé est conditionné à l'approbation par l'Assemblée Générale ordinaire des éléments composant la rémunération et les avantages de toute nature versés au cours de l'exercice écoulé ou attribués au titre dudit exercice. (vote ex post).

Il est précisé qu'en cas de dissociation des fonctions, la politique susvisée serait applicable au Directeur Général et au Président du Conseil avec les adaptations nécessaires.

Par ailleurs, les Directeurs Généraux Délégués ne perçoivent aucune rémunération au titre de leur mandat social et ne bénéficient pas de contrat de travail avec la Société. S'ils sont par ailleurs, membre du Conseil d'Administration, ils peuvent percevoir une rémunération à ce titre.

#### IV-3- POLITIQUE DE RÉMUNÉRATION DES MEMBRES DU CONSEIL

L'Assemblée Générale du 15 mai 2008 a fixé dans sa septième résolution à caractère ordinaire la rémunération des membres du Conseil à la somme annuelle de 85 K€uros valable pour l'exercice en cours jusqu'à nouvelle décision de l'Assemblée Générale.

Les critères de répartition de la somme fixe annuelle allouée par l'Assemblée Générale aux membres du Conseil sont les suivants :

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

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

Le Conseil a identifié 3 missions spécifiques à confier aux membres du Conseil d'Administration :

- Intervention amiable pour les dossiers précontentieux ou contentieux,
- entrée en relation avec un nouvel opérateur,
- Représentation ponctuelle du Groupe COURTOIS auprès des instances professionnelles et de l'administration et collectivités.

Si le Conseil décide de confier une telle mission à l'un de ces membres, celui-ci aura droit à une rémunération supplémentaire à ce titre. Le montant maximum de cette rémunération est fixé à 20 000 € par mission.

#### IV-4- INFORMATIONS SUR LES MANDATS ET CONTRATS DE TRAVAIL ET/OU DE PRESTATIONS DE SERVICES DES MANDATAIRES SOCIAUX PASSÉS AVEC LA SOCIÉTÉ

Le tableau ci-dessous indique la durée du ou des mandats des mandataires sociaux de la Société et, le cas échéant, des contrats de travail ou de prestations de services passés avec la Société, les périodes de préavis et les conditions de révocation ou de résiliation qui leurs sont applicables ;

Mandataires de la Société	Mandat(s) exercé(s)	Durée de ou des mandats	Contrat de travail conclu avec la société (préciser sa durée)	Contrat de prestations de services passés avec la Société (préciser sa durée)	Périodes de préavis	Conditions de révocation ou de résiliation
Mme Jennifer Courtois de Viçose	Président Directeur Général	A l'issue de l'AG tenue en 2020 (*)	-	-	-	-
Mr Jean-Louis Courtois de Viçose	Directeur Général Délégué	A l'issue de l'AG tenue en 2020 (*)	-	-	-	-
Mme Jean-Louis Courtois de Viçose	Directeur Général Délégué	A l'issue de l'AG tenue en 2020(*)	-	-	-	-

\*Statuant sur les comptes de l'exercice écoulé

La durée des mandats des Administrateurs figure au II-2 ci-avant.

# O I S S . A .

## V- REMUNERATION DES MANDATAIRES SOCIAUX

### V-1- INFORMATIONS MENTIONNÉES AU I DE L'ARTICLE L. 225-37-3 DU CODE DE COMMERCE (HUITIÈME RÉSOLUTION DE L'ASSEMBLÉE GÉNÉRALE DU 28 MAI 2020)

*V-1-1- Rémunérations totales brutes et avantages de toute nature versés au cours de l'exercice écoulé ou attribués au titre du même exercice au Président Directeur Général 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).

La Présidente du Conseil d'Administration perçoit une rémunération fixe et une rémunération variable au titre de ses fonctions de

Président Directeur Général. Elle perçoit également une rémunération au titre de ses fonctions d'Administrateur.

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

	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		Montant au 31/12/2019 (en milliers d'€uros)* Mme Jennifer Courtois de Viçose	
	attribués	versés	attribués	versés	attribués	versés
<b>SAS REGIA (Holding)*</b>						
Rémunération fixe	71	71	99	99	185	185
Rémunération variable						
Indemnité de départ retraite						
Percoi et Pei			10	10		
Retraite collective à cotisations définies	3	3	4	4	8	8
Avantages en nature (véhicule)	5	5	5	5	4	4
<b>COURTOIS SA</b>						
Rémunération fixe	12	12	12	12	12	12
Rémunération variable(1)	16	21	34	16	0	34
Rémunération au titre des fonctions d'Administrateur	2	2	2	2	2	2
Retraite collective à cotisations définies	2	2	1	1	2	2
<b>TOTAL</b>	<b>111</b>	<b>116</b>	<b>167</b>	<b>149</b>	<b>213</b>	<b>247</b>

\* La quote part facturée par la SAS REGIA (Holding) à COURTOIS SA pour l'année 2019 s'élève à 90 K€ HT sur la rémunération fixe

Rémunération variable cf. note :

La Présidente a décidé, exceptionnellement au titre de l'exercice clos au 31 décembre 2019, de renoncer à la rémunération variable d'un montant brut de 14 K€.

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.

# COURTOIS

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.

S'agissant des engagements de retraite selon les éléments suivants (articles L225-102-1 et D225-104-1 du Code de Commerce), au profit de tous les cadres un régime de retraite à cotisations définies (article 83) :

- les conditions d'entrée dans le régime et les autres conditions pour pouvoir en bénéficier : affilié au régime AGIRC (caisse de retraite cadre),
- les modalités de détermination de la rémunération de référence fixée par le régime concerné et servant à calculer les droits des bénéficiaires : 4 % du salaire brut total,
- le rythme d'acquisition des droits : au fur et à mesure des verse-

ments 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 2ième 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 %.

#### V-1-2 RÉMUNÉRATION DES MEMBRES DU CONSEIL (ANCIENNEMENT DÉNOMMÉE « JETONS DE PRÉSENCE »)

Nous vous informons qu'il a été versé 20 000 € aux mandataires sociaux durant l'exercice 2019 identique à 2018.

Membres du Conseil d'Administration et Censeurs	Montant Brut versé 31/12/17 (en Euros)	Montant versé 31/12/18 (en Euros)	Montant versé 31/12/19 (en Euros)	Montant Attribué au titre de l'exercice au 31/12/19 à verser en 2020 (en Euros)
Jennifer COURTOIS de VIÇOSE	2 000	2 000	2 000	2 000
Jean-Louis COURTOIS de VIÇOSE	2 000	2 000	2 000	2 000
Société REGIA représentée par Madame COURTOIS de VIÇOSE	4 000	4 000	4 000	4 000
Jacques RAIBAUT	4 000	4 000	4 000	4 000
Jean-Jacques PONS-GERMAIN	2 000	2 000	2 000	2 000
Jacques GAYRAL	2 000	2 000	2 000	2 000
Xavier AZALBERT (censeur)	2 000	2 000	-	-
Arthur THOMINE-DESMAZURES (censeur)	2 000	2 000	4 000	4 000
<b>Total</b>	<b>20 000</b>	<b>20 000</b>	<b>20 000</b>	<b>20 000</b>

- Le montant est versé selon la présence au titre de l'exercice N-1
- Les Directeurs Généraux Délégués ne sont pas rémunérés au titre de cette fonction

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 2019 aux membres du Conseil d'Administration

La société n'ayant pas de salarié, elle ne peut communiquer d'information concernant le « ratio d'équité ».

Evolution annuelle de la rémunération et des performances au regard du résultat Consolidé :

	Evolution annuelle de la rémunération du Président Directeur Général (N/N-1)	Evolution annuelle des performances de la Société (N/N-1) au regard du résultat net consolidé
Exercice 2015	50,00 %	68,46 %
Exercice 2016	-30,00 %	80,30 %
Exercice 2017	-23,81 %	-31,15 %
Exercice 2018	112,50 %	9,92 %
Exercice 2019	-	-68,95 %

# COURTOIS SA

## V-2- CHOIX DU CONSEIL RELATIF AUX MODALITÉS DE CONSERVATION PAR LES MANDATAIRES DES ACTIONS ATTRIBUÉES GRATUITEMENT

Au 31 décembre 2019 le Groupe COURTOIS n'a pas attribué de stock-options, ni d'actions gratuites.

## V-3- ÉLÉMENTS FIXES, VARIABLES ET EXCEPTIONNELS COMPOSANT LA RÉMUNÉRATION TOTALE ET AVANTAGES DE TOUTE NATURE VERSÉS AU COURS DE L'EXERCICE ÉCOULÉ OU ATTRIBUÉS AU TITRE DU MÊME EXERCICE MADAME JENNIFER COURTOIS DE VIÇOSE, PRÉSIDENT DIRECTEUR GÉNÉRAL (NEUVIÈME RÉSOLUTION)

Les rémunérations brutes versées au cours de l'exercice écoulé ou attribuées au titre du même exercice à Madame Jennifer COURTOIS de VIÇOSE Président Directeur Général, sont conformes aux principes et critères de détermination de répartition et d'attribution votés par l'Assemblée Générale du 16 mai 2019 aux termes de la septième résolution.

Le montant brut des éléments fixes, variables et exceptionnels composant la rémunération totale et avantages de toute nature versés au cours de l'exercice 2019 ou attribués au titre de l'exercice 2019 à Madame Jennifer COURTOIS de VIÇOSE, Président Directeur Général et soumis à l'approbation de la prochaine Assemblée aux termes de la neuvième résolution est communiqué ci-après :

➤ COURTOIS SA :

COURTOIS SA	Montant Brut versé au cours de l'exercice 2019 (en Euros)	Montant Brut attribué au titre de l'exercice 2019 (en Euros)
Rémunération fixe	12 000 (montant versé)	12 000
Rémunération variable(1)	34 482 ( versé en 2019 au titre de 2018)	-
Rémunérations au titre des fonctions d'Administrateur	2 000 ( versé en 2019 au titre de 2018)	2 000 (montant à verser en 2020)
Retraite collective à cotisations définies	1 939	560
Rémunération exceptionnelle	Aucun montant soumis au vote	Aucun montant soumis au vote
<b>TOTAL</b>	<b>50 421</b>	<b>14 560</b>

1- La rémunération variable de Mme Jennifer COURTOIS de VIÇOSE est déterminée selon la rubrique IV-2.

2- La Présidente a décidé, exceptionnellement au titre de l'exercice clos au 31 décembre 2019, de renoncer à la rémunération variable d'un montant brut de 14 K€.

➤ SAS REGIA (holding du Groupe) facture une quote-part de la rémunération de la Présidente à COURTOIS SA

SAS REGIA (holding du Groupe)	Quote-part facturée du Montant Brut versé au cours de l'exercice 2019 (en Euros)	Quote-part facturée du Montant Brut attribué au titre de l'exercice 2019 (en Euros)
Rémunération fixe	89 919	89 919
Avantages en nature Véhicule	1 988	1 988
Retraite collective à cotisations définies	3 676	3 676
<b>TOTAL</b>	<b>95 583</b>	<b>95 583</b>

## V-4- ÉLÉMENTS FIXES, VARIABLES ET EXCEPTIONNELS COMPOSANT LA RÉMUNÉRATION TOTALE ET 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 (DIXIÈME RÉSOLUTION)

Il est précisé que Monsieur Jean-Louis COURTOIS de VIÇOSE ne perçoit pas de rémunération au titre de ses fonctions de Directeur Général Délégué.

Il perçoit une rémunération au titre de ses fonctions d'Administrateur.

Le montant brut des éléments fixes, variables et exceptionnels composant la rémunération totale et avantages de toute nature versés au cours de l'exercice 2019 ou attribués au titre de l'exercice 2019 à Monsieur Jean-Louis COURTOIS de VIÇOSE, Directeur Général Délégué et soumis à l'approbation de la prochaine Assemblée aux termes de la dixième résolution est communiqué ci-après :

COURTOIS SA	Montant versé au cours de 2019 (en Euros)	Montant Brut attribué au titre de 2019 (en Euros)
Rémunération au titre des fonctions d'Administrateur	2 000  (montant versé en 2019 au titre de 2018)	2 000  (montant à verser en 2020)
<b>TOTAL</b>	<b>2 000</b>	<b>2 000</b>

Il est précisé que Mme Jean-Louis COURTOIS de VIÇOSE Directeur Général Délégué ne perçoit pas de rémunération à quelque titre que ce soit de la part de COURTOIS SA

## VI- 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).

## VII- 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 2019.

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.

## VIII- PROPOSITIONS DE MODIFICATIONS STATUTAIRES

Il vous sera proposé de modifier et de la mise en harmonie des statuts comme suit :

Modifications des statuts :

- Permettre la prise de certaines décisions du Conseil d'Administration par voie de consultation écrite article 14 des statuts (vingtième résolution)
- Elever la limite d'âge du Président du Conseil (applicable par renvoi au Directeur Général et aux Directeurs Généraux Délégués), article 14 statuts (vingt et unième résolution)
- Prévoir la cessation anticipée du mandat de Censeur en cas d'absence prolongée, article 15 des statuts. (vingt-deuxième résolution)

Mise en harmonie des statuts selon la réglementation en vigueur (vingt et troisième résolution) :

- référence au Say on pay dans la détermination de la rémunération du Président du Conseil, mise en harmonie l'article 14.5 des statuts
- procédure des engagements réglementés dans le cadre de la rémunération des dirigeants mandataires sociaux, mise en harmonie de l'article 14.4 des statuts
- suppression de la notion de « jetons de présence » article 15 des statuts

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

**Le Conseil d'Administration**

O I S S . A .

# COMPTES ANNUELS CONSOLIDÉS

## AU 31 DÉCEMBRE 2019

Conseil d'Administration du 25 mars 2020

### I - ÉTATS FINANCIERS CONSOLIDÉS – NORMES IFRS

ETAT DE LA SITUATION FINANCIERE- AU 31 DÉCEMBRE 2019 (EN K€)

ACTIF	Note	31/12/2019	31/12/2018
<b>ACTIFS NON-COURANTS</b>		<b>13 017</b>	<b>13 333</b>
Goodwill			
Autres immobilisations incorporelles			
Immobilisations corporelles	6 et 2.4	171	199
Immeubles de placement	7 et 2.5	11 644	12 024
Participations entreprises associées	8	35	53
Actifs financiers disponibles à la vente			
Actifs financiers non-courants	9	1 167	1 057
Actifs d'impôts non courants			
<b>ACTIFS COURANTS</b>		<b>20 766</b>	<b>13 711</b>
Stocks et en-cours	10 et 2.7	9 872	9 647
Clients et comptes rattachés	11	7 889	223
Autres actifs courants	12	471	146
Actif d'impôt courant			
Actifs financiers à la juste valeur - contrepartie résultat			
Trésorerie et équivalent de trésorerie	13	2 198	3 695
Actifs non courants destinés à être cédés	2,5	336	
<b>TOTAL ACTIF</b>		<b>33 783</b>	<b>27 044</b>
<b>PASSIF</b>		<b>31/12/19</b>	<b>31/12/2018</b>
<b>CAPITAUX PROPRES PART DU GROUPE</b>		<b>18 474</b>	<b>18 379</b>
Capital émis	14.1	1 674	1 674
Réserves consolidées		16 628	16 151
Résultat de l'exercice	15	172	554
<b>INTERETS MINORITAIRES</b>		<b>338</b>	<b>275</b>
<b>PASSIFS NON COURANTS</b>		<b>7 331</b>	<b>7 513</b>
Emprunts et dettes financières à long terme	16.1	4 953	5 193
Passif d'impôts non courants	29.3	2 378	2 320
Provisions à long terme	17		
<b>PASSIFS COURANTS</b>		<b>7 640</b>	<b>877</b>
Fournisseurs et comptes rattachés	18	438	181
Emprunts à court terme	16.2	63	148
Provisions à court terme	17	87	7
Autres passifs courants	19	7 052	541
Passifs concernant des actifs non courants destinés à être cédés			
<b>TOTAL CAPITAUX PROPRES ET PASSIFS</b>		<b>33 783</b>	<b>27 044</b>

## ETAT DU RÉSULTAT NET – AU 31 DÉCEMBRE 2019 (EN K€)

Postes	Note	31/12/2019	31/12/2018
<b>CA- Immeubles de Placement (loyers )</b>		1023	1022
<b>CA- Ventes Rénovation Immeubles (dont loyers )</b>		695	1116
<b>CA- Promotion immobilière</b>		4052	349
<b>Total Chiffre d'Affaires</b>	<b>20</b>	<b>5770</b>	<b>2487</b>
Autres produits de l'activité			
Achats consommés	21	(4100)	(1033)
Charges de personnel		(16)	(67)
Charges externes		(1174)	(1026)
Impôts et taxes		(68)	(85)
Dotation aux amortissements		(28)	(28)
Dotation aux provisions	22	(24)	15
Variation des stocks de produits en cours et de produits finis			
Autres produits d'exploitation	23	141	796
Autres charges d'exploitation	23	(27)	(205)
<b>Résultat opérationnel courant</b>		<b>474</b>	<b>854</b>
Autres produits opérationnels	24	132	30
Autres charges opérationnelles	24	(18)	(44)
<b>Résultat opérationnel</b>		<b>588</b>	<b>840</b>
Produits de trésorerie et d'équivalents de trésorerie			
Coût de l'endettement financier brut		(162)	(100)
<b>Coût de l'endettement financier net</b>	<b>26</b>	<b>(162)</b>	<b>(100)</b>
<b>Autres produits financiers</b>	<b>28</b>	<b>18</b>	<b>19</b>
<b>Autres Charges Financières</b>	<b>28</b>	<b>(7)</b>	<b>(2)</b>
<b>Charge d'impôt</b>	<b>29</b>	<b>(92)</b>	<b>(198)</b>
Quote-part du résultat net des sociétés mises en équivalence	8	(98)	9
<b>Résultat net avant résultat des activités arrêtées ou en cours de cession</b>		<b>247</b>	<b>568</b>
Résultat net d'impôt des activités arrêtées ou en cours de cession			
<b>Résultat net</b>		<b>247</b>	<b>568</b>
<b>Part du groupe</b>		<b>172</b>	<b>554</b>
<b>Intérêts minoritaires</b>		<b>75</b>	<b>14</b>
<b>Total Actions</b>		<b>72 578</b>	<b>72 530</b>
<b>Résultat net de base par action (en Euros)</b>		<b>2,37 €</b>	<b>7,64 €</b>
<b>Résultat net dilué par action (en Euros)</b>		<b>2,37 €</b>	<b>7,64 €</b>

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

	31/12/2019	31/12/2018
<b>Résultat Net</b>	<b>247</b>	<b>568</b>
<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)
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		
<b>Total des gains et pertes comptabilisés directement en capitaux propres</b>	<b>0,00</b>	<b>(1)</b>
<b>Résultat net et gains et pertes comptabilisés directement en capitaux propres</b>	<b>247</b>	<b>567</b>
Dont part du Groupe (ou des actionnaires de la société mère)	172	553
Dont part des minoritaires (ou des participations ne donnant pas le contrôle)	75	14

# COURT

TABLEAU DES FLUX DE TRÉSORERIE NETTE - AU 31 DÉCEMBRE 2019 (EN K€)

	31/12/2019	31/12/2018
<b>Résultat net consolidé (y compris intérêts minoritaires)</b>	<b>247</b>	<b>568</b>
+/- Dotations nettes Amortissements et provisions ... (à l'exclusion de celles liées à l'actif circulant)	28	21
-/+ Gains et pertes latents liés aux variations de juste valeur	(117)	(196)
-/+ Gains et produits calculés liés aux stocks options et assimilés		
-/+ Autres produits et charges calculés		
-/+ Plus et moins-values de cession	3	
-/+ Profits et pertes de dilution		
-/+ Quote part de résultat des sociétés mises en équivalence	98	(9)
- Dividendes (titres non consolidés)		
<b>Capacité d'autofinancement après coût de l'endettement financier net et impôt</b>	<b>259</b>	<b>385</b>
+ Coût de l'endettement financier net	162	100
+/- Charge d'impôt (y compris impôts différés)	92	198
<b>Capacité d'autofinancement avant coût de l'endettement financier net et impôt</b>	<b>513</b>	<b>683</b>
- impôts versés	(68)	(125)
+/- Variation du BFR lié à l'activité (y compris dette liée aux avantages au personnel)	(1413)	606
<b>FLUX NET DE TRÉSORERIE GÉNÉRÉS PAR L'ACTIVITÉ</b>	<b>(968)</b>	<b>1164</b>
- Décaissements liés aux acquisitions d'immobilisations corporelles et incorporelles	(44)	(75)
+ Encaissements liés aux cessions d'immobilisations corporelles et incorporelles	202	
- 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	(110)	104
+ subvention d'investissement		
+/- Autres flux liés aux opérations d'investissement		
<b>FLUX NET DE TRÉSORERIE LIÉS AUX OPÉRATIONS D'INVESTISSEMENT</b>	<b>48</b>	<b>29</b>
+ Sommes reçues des actionnaires lors d'augmentation de capital		
+ sommes reçues lors de l'exercice des stock-options		
-/+ Rachats et reventes d'actions propres	8	(14)
- Dividendes mis en paiement en cours d'exercice		
Dividendes versés aux actionnaires de la société mère.....	(83)	(145)
Dividendes versés aux minoritaires des sociétés intégrées.....	(12)	(13)
+ Encaissements liés aux nouveaux emprunts	2834	27
- Remboursement d'emprunts (y compris contrats de location financement)	(3159)	(151)
- Intérêts financiers nets versés (y compris contrats de location financement)	(162)	(100)
+/- Autres flux liés aux opérations de financement		
<b>FLUX NET DE TRÉSORERIE LIÉS AUX OPÉRATIONS DE FINANCEMENT</b>	<b>(574)</b>	<b>(395)</b>
<b>Variation de trésorerie NETTE</b>	<b>(1497)</b>	<b>798</b>

O I S S . A .

ETAT DE VARIATION DES CAPITAUX PROPRES CONSOLIDÉS  
AU 31 DÉCEMBRE 2019

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 31/12/2015	1 674	455	(25)	14 664	406	6	17 182	273	17 457
Affectation du Résultat				101	(406)		(305)	(26)	(331)
cessions sur contrat de liquidité PRA			6				6		6
gain sur contrat de liquidité						2	2		2
Résultat de la période					732		732	21	753
Au 31/12/2016	1 674	455	(19)	14 765	732	8	17 618	269	17 887
Affectation du Résultat				587	(732)		(145)	(13)	(158)
ventes nettes sur contrat de liquidité PRA			3				3		3
gain sur contrat de liquidité						3	3		3
Résultat de la période					504		504	18	522
Au 31/12/2017	1 674	455	(16)	15 352	504	11	17 983	275	18 258
Affectation du Résultat				359	(504)		(145)	(13)	(158)
acquisitions nettes sur contrat de liquidité PRA			(14)				(14)		(14)
gain sur contrat de liquidité						(1)			(1)
Résultat de la période					554		554	14	568
Au 31/12/2018	1 674	455	(30)	15 711	554	10	18 379	275	18 654
Affectation du Résultat				470	(554)		(84)	(12)	(96)
cessions nettes sur contrat de liquidité PRA			8				8		8
Résultat de la période					172		172	75	247
Au 31/12/2019	1 674	455	(22)	16 181	172	10	18 474	338	18 812

MONTANT DES DIVIDENDES DISTRIBUÉS AU COURS DE L'EXERCICE 2019 :

- Montant Total 83 470 €
- Montant par actions : 1,15 €

# COURT

## 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

O I S S . A .

## NOTE 1 – GÉNÉRALITÉS

Le Conseil d'Administration du 25 mars 2020 a arrêté les états annuels consolidés au 31 décembre 2019 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 2019

Le Groupe COURTOIS a appliqué par anticipation au 31 décembre 2018, malgré son impact peu significatif, la norme IFRS 16 « Contrats de Location » d'application obligatoire à compter du 1er janvier 2019.

La norme IFRIC 23 « Incertitude relative au traitements fiscaux », applicable à compter du 1er janvier 2019, n'a pas d'impact significatif sur les comptes au 31 décembre 2019.

Il n'a pas été identifié de nouvelles normes et de nouveaux amendements pouvant avoir un impact significatif sur les comptes au 31 décembre 2019.

### 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 31.12.2018. 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 31.12.2018 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 la norme IFRS 16 qui concerne le retraitement des locations.

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 2019 la juste valeur des immeubles de placement s'élève à 11 644 K€.

La variation de la juste valeur impacte le résultat opérationnel d'un montant de + 117 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 2019 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 2019 tous les locaux sont loués l'exception du local à Toulouse et Paris 18ième, qui est en cours de cession pour un montant net de 336 K€ enregistré sous la rubrique :

« Actifs non courants destinés à être cédés »

Pour le Groupe COURTOIS seuls les immeubles faisant l'objet de promesses de vente ou lorsque le processus de vente est suffisamment avancé sont classés en actifs destinés à la vente selon la norme IFRS 5.

## 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.

Rénovation d'Immeubles :

- 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 qui nécessitent une longue période de préparation nécessaire à la vente sont inclus dans la valorisation des stocks.

Promotion Immobilière :

Le coût de revient d'une opération immobilière comporte :

- Le terrain et frais accessoires,
- Travaux de voirie et réseaux divers (VRD),
- Travaux de constructions,
- Frais annexes de constructions etc.

Selon la norme IAS 23 les coûts d'emprunt sur les années antérieures et sur l'année 2019, ne sont plus comptabilisés dans le coût de revient mais en compte de charge. L'impact n'est pas significatif pour le Groupe COURTOIS.

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 2019, 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 dès 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 compte de charge dans l'exercice au cours duquel ils sont encourus.

### 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 2019 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.

## 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 87 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 31/12/2019	% d'intérêt et de contrôle Au 31/12/18
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 (1)	3 rue Mage-31000 Toulouse	808660138	IG		100%
SCCV CANAL 43	3 rue Mage-31000 Toulouse	803456193	ME	44,97 %	44,97 %
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 <sup>ème</sup>	828884163	IG	51%	51%

1- La liquidation à l'amiable de la SCCV GUETHARY FRONTON est intervenue fin octobre 2019.

## NOTE 4- CHANGEMENTS DE MÉTHODES

Néant.

## 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.

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 2019

ACTIF	Au 31/12/2019					Au 31/12/2018						
	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
<b>ACTIFS NON-COURANTS</b>	<b>11 713</b>	<b>365</b>	<b>836</b>	<b>103</b>		<b>13 017</b>	<b>12 696</b>	<b>242</b>	<b>885</b>	<b>110</b>		<b>13 333</b>
Goodwill												
Autres immobilisations incorporelles												
Immobilisations corporelles	69	87	15			171	72	93	34			199
Immeubles de placement	11 644					11 644	12 024					12 024
Participations entreprises associées			35			35			53			53
Actifs financiers disponibles à la vente						0						0
Actifs financiers non-courants		278	786	103		1 167		149	798	110		1 057
Actifs d'impôts non courants												
<b>ACTIFS COURANTS</b>	<b>1 706</b>	<b>9 559</b>	<b>9 463</b>	<b>38</b>		<b>20 766</b>	<b>1 805</b>	<b>9 938</b>	<b>1 964</b>	<b>4</b>		<b>13 711</b>
Stocks et en-cours		8 722	1 150			9 872		8 696	951			9 647
Clients et comptes rattachés		91	7 798			7 889		91	132			223
Autres actifs courants	92	58	320	1		471	56	31	59			146
Actif d'impôt courant												
Actifs financiers à la juste valeur												
Trésorerie et équivalent de trésorerie	1 278	688	195	37		2 198	1 749	1 120	622	4		3 695
Actifs non courants destinés à être cédés	336					336						
<b>TOTAL ACTIF</b>	<b>13 419</b>	<b>9 924</b>	<b>10 299</b>	<b>141</b>		<b>33 783</b>	<b>13 901</b>	<b>10 189</b>	<b>2 849</b>	<b>114</b>	<b>0</b>	<b>27 044</b>

# OIS S.A.

5.1.2 Passif Consolidé par Secteur d'Activité (en K€)  
Au 31 décembre 2019

Passif	Au 31/12/2019					Au 31/12/2018						
	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
<b>CAPITAUX PROPRES</b>	466	(233)	(60)	(1)	18 302	18 474	666	(325)	275	(2)	17 825	18 379
Capital émis					1 674	1 674					1 674	1 674
Réserves consolidées					16 628	16 628					16 151	16 151
Résultat de l'exercice	466	(233)	(60)	(1)			666	(325)	275	(2)		554
Intérêts minoritaires	284		54			338	275					275
<b>PASSIFS NON COURANTS</b>	2 489	4 543	299			7 331	2 495	4 552	466			7 513
Emprunts et dettes financières à long terme	144	4 545	264			4 953	169	4 554	470			5 193
Passif d'impôts non courants	2 345	(2)	35			2 378	2 326	(2)	(4)			2 320
Provisions à long terme												
<b>PASSIFS COURANTS</b>	156	323	7 096	65		7 640	266	215	383	73		877
Fournisseurs et comptes rattachés	27	38	373			438	40	60	81			181
Emprunts à court terme	28	30	5			63	111	30	7			148
Provisions à court terme			87			87				7		7
Autres passifs courants	101	255	6 631	65		7 052	55	125	296	66		541
Passifs concernant des actifs non courants destinés à être cédés												
<b>Total Passif</b>	3 395	4 633	7 389	64	18 302	33 783	3 582	4 442	1 124	71	17 825	27 644

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 2019

	Au 31/12/2019					Au 31 décembre 2018				
	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	1 023	695	4 052		5 770	1 022	1 116	349		2 487
Ventes interactivité										0
<b>Chiffre d'affaires conso</b>	<b>1 023</b>	<b>695</b>	<b>4 052</b>		<b>5 770</b>	<b>1 022</b>	<b>1 116</b>	<b>349</b>		<b>2 487</b>
Autres produits de l'activité										
Achats consommés		(274)	(3 826)		(4 100)		(747)	(286)		(1 033)
Charges de personnel	(10)	(4)	(2)		(16)	(34)	(17)	(16)		(67)
Charges externes	(384)	(711)	(78)	(1)	(1 174)	(264)	(664)	(97)	(1)	(1 026)
Impôts et taxes	(23)	(40)	(5)		(68)	(36)	(44)	(5)		(85)
Dotations aux amortissements	(17)	(7)	(4)		(28)	(14)	(7)	(7)		(28)
Dotations aux provisions	(3)	(21)			(24)	(22)	37			15
Variation des stocks de produits finis					0					
Autres produits et charges Exploit et Opérationnels	92	135	1		228	186	(19)	410		577
<b>Résultat opérationnel</b>	<b>678</b>	<b>(227)</b>	<b>138</b>	<b>(1)</b>	<b>588</b>	<b>838</b>	<b>(345)</b>	<b>348</b>	<b>(1)</b>	<b>840</b>
Coût de l'endettement financier net	(9)	(96)	(57)		(162)	(2)	(97)	(1)		(160)
Autres produits et charges financiers		3	8		11		4	15	(2)	17
Charge d'impôt	(181)	87	2		(92)	(216)	113	(96)	1	(196)
Quote-part du résultat net des sociétés mises en équivalence			(98)		(98)			9		0
<b>Résultat net avant résultat des activités arrêtées ou en cours de cession</b>	<b>488</b>	<b>(233)</b>	<b>(7)</b>	<b>(1)</b>	<b>247</b>	<b>620</b>	<b>(325)</b>	<b>275</b>	<b>(2)</b>	<b>568</b>
Résultat net d'impôt des activités arrêtées										
<b>Résultat net</b>	<b>488</b>	<b>(233)</b>	<b>(7)</b>	<b>(1)</b>	<b>247</b>	<b>620</b>	<b>(325)</b>	<b>275</b>	<b>(2)</b>	<b>568</b>

COURT

## NOTE 6 - IMMOBILISATIONS CORPORELLES

(en milliers d'euros)	31/12/2018	Acquis.	Cessions	31/12/2019
Autres immobilisations corporelles	62			62
Contrat de Location (droit d'utilisation)	170			170
<b>Valeur brute</b>	<b>232</b>			<b>232</b>
(en milliers d'euros)	31/12/2018	Dotations	Diminution	31/12/2019
Autres immobilisations corporelles	(5)			(5)
Contrat de Location (droit d'utilisation)	(28)	(28)		(56)
<b>Amortissements</b>	<b>(33)</b>	<b>(28)</b>		<b>(61)</b>
<b>Valeur nette</b>	<b>199</b>	<b>(28)</b>		<b>171</b>

## NOTE 7 - IMMEUBLES DE PLACEMENT

(en milliers d'euros)	31/12/2018	Acquis. (1)	Cessions	Variation Juste Valeur	En cours de cession	31/12/2019
Terrains	3 200		(8)	(135)	(40)	3 017
Terrain à bâtir	51					51
Constructions	8 773	44	(197)	252	(296)	8 576
<b>Valeur Nette</b>	<b>12 024</b>	<b>44</b>	<b>(205)</b>	<b>117</b>	<b>(336)</b>	<b>11 644</b>

Cession d'un lot d'habitation, en avril 2019, à Asnières pour un montant net de 202 K€. En cours de cession pour un lot Commercial à Paris 18<sup>ème</sup> pour un montant net de 336 K€ enregistré Sous la rubrique « Actif non courants destinés à être cédés »

## NOTE 8 – PARTICIPATION DANS LES ENTREPRISES MISES EN ÉQUIVALENCE

Au 31 décembre 2019 le montant des apports par COURTOIS SA dans les SCCV RESIDENCE DU LAC et ONDES est de 756 K€.

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

➤ Promotion immobilière de 38 lots : opération terminée, solde fournisseurs à solder.

La contribution au résultat consolidé est positive de 6 K€.

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

➤ Promotion immobilière de 36 lots

La contribution au résultat consolidé est négative de 103 K€.

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

➤ Promotion immobilière

La contribution au résultat consolidé est négative de 1 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 296 K€.

## NOTE 10 – STOCKS

(en milliers d'euros)	31/12/2018	31/12/2019
Valeur Brute activité Rénovation des Immeubles	8 629	8 670
T.V.A sur travaux des stocks en cours	82	87
Provision pour dépréciation stocks	(14)	(35)
Activité Promotion Immobilière (1)	950	1 150
<b>Total</b>	<b>9 647</b>	<b>9 872</b>

1- Cf. note 2.7 « Stocks »

## NOTE 11 - CLIENTS

Concerne essentiellement la vente en VEFA (Vente en l'état futur d'achèvement) sur l'opération de promotion SCCV ANTONY ARON. Cette opération se traduit par une augmentation des produits constatés d'avance sous la rubrique « Autres passifs courants ».

## NOTE 12 - AUTRES ACTIFS COURANTS

(en milliers d'euros)	31/12/2018	31/12/2019
Créances de TVA	76	314
Créances Impôt sur les sociétés		
Loyers à encaisser	160	184
Autres créances d'exploitation	29	34
Etat produit à recevoir		61
Dépréciation des créances locataires et autres	(120)	(123)
Charges constatées d'avance	1	1
<b>Total</b>	<b>146</b>	<b>471</b>

## NOTE 13 - TRÉSORERIE ET ÉQUIVALENTS DE TRÉSORERIE

(en milliers d'euros)	31/12/2018	31/12/2019	Variation
Comptes courants bancaires	3695	2198	(1497)

## NOTE 14 - CAPITAUX PROPRES

## 14-1 COMPOSITION DU CAPITAL SOCIAL

Le capital au 31 décembre 2019 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.

## 14-2 ACHAT D' ACTIONS PAR CERTAINS SALARIÉS

Néant.

## 14-3 ACTIONS PROPRES

Sur les 3 derniers exercices	Nombre de titres	Valeur en K€
31/12/2017	152	16 K€
31/12/2018	250	30 K€
31/12/2019	202	22 K€

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

A partir du 2 janvier 2019 et jusqu'au 1 janvier 2020, puis renouvelable par tacite reconduction par périodes successives de 12 mois, la Société COURTOIS S.A a confié à ODDO BHF SCA la mise en oeuvre d'un contrat de liquidité conformément aux dispositions prévues par le cadre juridique en vigueur.

## 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)	31/12/2018	31/12/2019
<b>Résultat net du Groupe</b>	<b>554 K€</b>	<b>172 K€</b>
Nombre d'actions	72 530	72 578
Résultat en € euros par action	7,64 €	2,37 €

COURTOIS

## NOTE 16 - INSTRUMENTS FINANCIERS - EMPRUNTS ET DETTES FINANCIÈRES

## 16-1 EMPRUNTS ET DETTES FINANCIÈRES LONG TERME

Ventilation par nature

(en milliers d'euros)	Au 31/12/2018			Au 31/12/2019			
	Valeur d'ouverture	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		12		12	1		1
Dettes Contrat Location	170	117		117	88		88
Financement du Stock Immobilier		4910		4910	4719		4719
Comptes courants		42		42	42		42
Dépôts et cautionnements reçus		112		112	103		103
<b>Total</b>	<b>170</b>	<b>5193</b>	<b>0</b>	<b>5193</b>	<b>4953</b>		<b>4953</b>

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)	31/12/2018	31/12/2019
Emprunts auprès des Ets de crédit	96	11
Dettes Contrat de Location	27	28
Intérêts courus	25	24
<b>Total</b>	<b>148</b>	<b>63</b>

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 378 K€, les factures à recevoir à 72 K€ et les acomptes sur factures - 12 K€.

## NOTE 19 - AUTRES PASSIFS COURANTS

(en milliers d'euros)	31/12/2018	31/12/2019
Engagements de souscription (FCPR)(1)	65	65
Dettes de TVA	53	1 352
Autres dettes fiscales et sociales	70	162
Autres dettes d'exploitation	15	13
Produits constatés d'avance (2)	303	5 460
Impôt sur les Sociétés	35	
<b>Total</b>	<b>541</b>	<b>7 052</b>

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

2) Cf. note 11

# OIS S.A.

## NOTE 20 - CHIFFRE D'AFFAIRES

- Gestion d'immeubles : loyers (hors charges) pour un montant de 1 023 K€.
- Rénovation d'immeubles : ventes immobilières pour 695 K€, dont loyers (hors charges) pour 30 K€. le Chiffre d'Affaires est réalisé exclusivement à Paris.
- Promotion Immobilière : selon l'avancement calculé en intégrant le coût du terrain.
  - 1/ sur la région parisienne pour un montant de 3 951 K€.
  - 2/ Midi Pyrénées vente de terrains viabilisés pour un montant de 101 K€.

## NOTE 21 - ACHATS CONSOMMÉS

Ils concernent les achats corrigés de la variation de stocks :

- Activité de rénovation d'immeubles (FIC) pour 274 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 selon le taux d'avancement (prix du terrain, frais accessoires, travaux de viabilisation, honoraires etc.) pour un montant de 3 826 K€ HT.

## NOTE 22 - DOTATIONS AUX PROVISIONS

(en milliers d'euros)	Au 31/12/2017	Dotations	Reprises	Au 31/12/2018	Dotations	Reprises	Au 31/12/2019
<b>Rénovation d'immeubles</b>							
Litige Locataire							
Stocks	51		37	14	21		35
Créances diverses	155			155		155	
<b>Gestion immeubles</b>							
Litige Locataire	98	24	2	120	10	(7)	137
<b>Total</b>	<b>304</b>	<b>24</b>	<b>39</b>	<b>289</b>	<b>31</b>	<b>148</b>	<b>172</b>

## NOTE 23 – AUTRES PRODUITS ET CHARGES D'EXPLOITATION

(en milliers d'euros)	31/12/2018		31/12/2019	
	Produits	Charges	Produits	Charges
Produits et charges divers			24	(6)
Jetons de présence		(21)		(21)
Opération de Promotion Immobilière	600	(184)		
Variation de la juste valeur Immeuble de Placement	196		117	
<b>Total</b>	<b>796</b>	<b>(205)</b>	<b>141</b>	<b>(27)</b>

## NOTE 24 -AUTRES PRODUITS ET CHARGES OPÉRATIONNELS

(en milliers d'euros)	Au 31/12/2018		31/12/2019	
	Produits	Charges	Produits	Charges
Dommages et intérêts (Rénovation Immeubles)	30	(44)	132	(18)
<b>Total</b>	<b>30</b>	<b>(44)</b>	<b>132</b>	<b>(18)</b>

Rénovation d'Immeubles : 132 K€ concerne la procédure avec un ancien prestataire (reprise de provision incluse de 155 K€)

# COURT

## NOTE 25 - PRODUITS DE TRÉSORERIE ET ÉQUIVALENTS DE TRÉSORERIE

Non significatif.

## NOTE 26 - COÛT DE L'ENDETTEMENT FINANCIER BRUT

Non significatif.

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

(en milliers d'euros)	Ouverture	Variation	Clôture
Trésorerie Brute	3 695	(1497)	2198
Solde débiteurs et concours bancaires courants			
<b>Trésorerie nette</b>	<b>3 695</b>	<b>(1497)</b>	<b>2 198</b>
Endettement financier brut	(5341)	325	(5016)
<b>Endettement financier net</b>	<b>(1646)</b>	<b>(1172)</b>	<b>(2818)</b>

## 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)	31/12/2018	31/12/2019
Impôt courant	(126)	(33)
Impôt différé	(72)	(59)
<b>Total</b>	<b>(198)</b>	<b>(92)</b>

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)	31/12/2019
<b>Résultat de l'ensemble consolidé</b>	<b>247</b>
Charge d'impôt comptabilisée	92
<b>Résultat consolidé avant impôts</b>	<b>339</b>
Charge d'impôt théorique à 28 %	95
non déduction des pénalités marchand de biens	4
Non déduction de jetons de présence	4
Impôt sur les résultats des personnes physiques minoritaires	(3)
réduction du taux d'IS à 15 %	(5)
impact taux d'IS à 26,5 %	(2)
impact taux d'IS à 25 %	(2)
non déduction provision pour dépréciation titres	2
divers	(1)
<b>Charge d'impôt comptabilisée</b>	<b>92</b>

### 29-3 IMPÔT DIFFÉRÉ

Variation du compte « Impôts Différés Passifs » :

(En milliers d'euros)	Au 31/12/2018		Au 31/12/2019	
	Actif	Passif	Actif	Passif
<b>Immobilisations corporelles</b>				
Adoption de la juste valeur sur Immeubles Placement		(2378)		(2400)
Retraitement des cessions internes d'actif Immobilisé	52		52	
<b>Immobilisations financières</b>				
Adoption de la juste valeur Immobilisations financières	6		5	
<b>Méthode de l'avancement- opérations de promotion</b>				(35)
<b>Total</b>	<b>58</b>	<b>(2378)</b>	<b>57</b>	<b>(2435)</b>

Concernent essentiellement les impôts différés pour les immeubles de placement sur le retraitement des amortissements des comptes sociaux et de la juste valeur.

### 29-4 IMPÔT EXIGIBLE

Le crédit d'impôt sur les Sociétés au titre de l'année 2019 est d'un montant de 61 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 2019.

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)	31/12/2019
Montant des prestations dans le compte de résultat (1)	844
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 au 31/12/2017 (en milliers d'Euros) Mme Jennifer Courtois de Viçose		Montant au 31/12/2018 (en milliers d'Euros) Mme Jennifer Courtois de Viçose		Montant au 31/12/2019 (en milliers d'Euros) Mme Jennifer Courtois de Viçose	
	attribués	versés	attribués	versés	attribués	versés
<b>SAS REGIA (Holding)</b>						
Rémunération fixe	71	71	99	99	185	185
Rémunération variable						
Indemnité de départ retraite						
Percipi et Poi			10	10		
Retraite collective à cotisations définies	3	3	4	4	8	8
Avantages en nature (véhicule)	5	5	5	5	4	4
<b>COURTOIS SA</b>						
Rémunération fixe	12	12	12	12	12	12
Rémunération variable(1)	16	21	34	16	0	34
Rémunération au titre des fonctions d'Administrateur	2	2	2	2	2	2
Retraite collective à cotisations définies	2	2	1	1	2	2
<b>TOTAL</b>	<b>111</b>	<b>116</b>	<b>167</b>	<b>149</b>	<b>213</b>	<b>247</b>

Au 31 décembre 2019 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

La Présidente a décidé, exceptionnellement au titre de l'exercice clos au 31 décembre 2019, de renoncer à la rémunération variable.

### 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	31/12/2018	31/12/2019	Nom
Caution de COURTOIS SA avec Hypothèque	1 000	1 000	BNP PARIBAS
Emprunt avec Hypothèque assortie d'une délégation des créances de loyer	101	8	CAISSE D'EPARGNE
RESIDENCE LAC -Caution solidaire - Garantie d'achèvement (1)	1 500		CIC
ANTONY ARON -Caution solidaire et divise des associés prêt terrain (1)	400		CREDIT DU NORD
ANTONY ARON Caution solidaire sur les - indemnités d'immobilisations (1)	120		CREDIT DU NORD
ANTONY ARON (GFA) Hypothèque Conventionnelle 3 <sup>ème</sup> rang (1)		507	CAISSE EPARGNE
ANTONY ARON : (Prêt Travaux) Hypothèque conventionnelle 2 <sup>ème</sup> rang (1)		900	CAISSE EPARGNE

1- en principal.

#### SCCV ANTONY ARON

- Le montant du prêt de 400 K€ a été remboursé au CREDIT DU NORD en février dernier.
- CAISSE EPARGNE Financement et garantie financière d'achèvement (GFA).

Le prêt sur le crédit d'acquisition de 2 600 K€ a été remboursé en totalité suite à l'acte de vente signé en avril 2019. Le prêt travaux d'un montant de 900 K€ est utilisé au 31 décembre 2019 pour un montant de 209 K€.

B/ Par les Sociétés du Groupe :

SARL FIC

En milliers d'euros	31/12/2018	31/12/2019	Nom
Privilège de prêteur de deniers montant restant à rembourser (1)	4 510	4 510	BNP PARIBAS

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 2019 en raison de la provision intégrale sur les contentieux en cours.

**Rénovation immeubles**

Après la décision favorable en première instance en avril 2019 et dûment motivée contre un ancien prestataire, la FONCIERE IMMOBILIERE COURTOIS a décidé de reprendre la provision initiale de 155 K€.

En attente de la décision en appel.

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 2019 (1)	Exco				Mazars			
	Montant		%		Montant		%	
	2018	déc-19	2018	déc-19	2018	déc-19	2018	déc-19
<b>Audit</b>								
- * Commissariat aux comptes, certification, examen des comptes individuels et consolidés								
- Emetteur	22	22	67 %	67 %	22	22	67 %	67 %
- Filiales intégrées globalement	11	11	33 %	33 %	11	11	33 %	33 %
* Autres diligences et prestations directement liées à la mission du commissaire aux comptes								
<b>Sous Total</b>	<b>33</b>	<b>33</b>	<b>100 %</b>	<b>100 %</b>	<b>33</b>	<b>33</b>	<b>100 %</b>	<b>100 %</b>
<b>Autres prestations rendues par les réseaux aux filiales intégrées globalement</b>								
<b>Total</b>	<b>33</b>	<b>33</b>	<b>100 %</b>	<b>100 %</b>	<b>33</b>	<b>33</b>	<b>100 %</b>	<b>100 %</b>

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

COVID 19 : l'impact de la crise sanitaire est susceptible de nombreuses répercussions dont les conséquences à date ne sont pas toutes identifiables ni chiffrables.

Aucun impact lié au COVID 19 n'est présenté dans les états financiers.

# RAPPORT DES COMMISSAIRES AUX COMPTES SUR LES COMPTES CONSOLIDÉS

## EXERCICE CLOS LE 31 DÉCEMBRE 2019

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 2019, tels qu'ils sont joints au présent rapport. Ces comptes ont été arrêtés par le conseil d'administration le 25 mars 2020 sur la base des éléments disponibles à cette date dans un contexte évolutif de crise sanitaire liée au Covid-19.

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 2019 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 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, arrêtés dans les conditions rappelées précédemment, 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 2019, comme indiqué dans la note 7 de l'annexe, la valeur de ces immeubles s'établit à 11 644 K€ au regard d'un total actif de 33 783 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 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 2019, à 9 872 K€ pour un total actif de 33 783 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 arrêté le 25 mars 2020. S'agissant des événements survenus et des éléments connus postérieurement à la date d'arrêté des comptes relatifs aux effets de la crise liée au Covid-19, la direction nous a indiqué qu'ils feront l'objet d'une communication à l'assemblée générale appelée à statuer sur les comptes.

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 2019, le cabinet EXCO était au-delà de sa 21<sup>ème</sup> année de sa mission sans interruption et le cabinet MAZARS réalisait sa 14<sup>ème</sup> 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 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.

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 17 avril 2020

**Les Commissaires aux Comptes,**

**MAZARS**  
Herve KERNEIS

**EXCO FIDUCIAIRE DU SUD OUEST**  
Jean-Marie FERRANDO

COUCOURT

## COURTOIS SA COMPTES SOCIAUX 2019

## COMPTES SOCIAUX AU 31/12/2019

## ACTIF

	Notes	En Keuros	
		31-déc-19	31-déc-18
<b>Actif immobilisé</b>		<b>7 189</b>	<b>7 392</b>
Immobilisations incorporelles			
Immobilisations corporelles			
Immeubles de Placement	3.1.3	851	883
Immobilisation corporelle en cours			
Immobilisations financières	3.1.5	6 338	6 509
<b>Actif circulant</b>		<b>3213</b>	<b>3333</b>
Stocks	3.4	1149	228
Clients et comptes rattachés		113	132
Autres créances et comptes de régularisation	3.3	310	38
Valeurs mobilières de placement	3.5	14	21
Disponibilités		1627	2914
<b>Total de l'actif</b>		<b>10 402</b>	<b>10 725</b>

## PASSIF

	Notes	En Keuros	
		31-déc-19	31-déc-18
<b>Capitaux propres</b>	4.1	<b>9 159</b>	<b>9 242</b>
Capital	4.2	1 674	1 674
Prime d'apport		455	455
Réserve légale		185	185
Réserves réévaluation		115	115
Autres réserves		6 729	6 719
Report à nouveau			
<b>Résultat</b>		<b>1</b>	<b>94</b>
Provisions réglementées			
<b>Provisions pour risques</b>			
<b>Dettes</b>	4.3	<b>1 243</b>	<b>1 483</b>
Emprunts et dettes financières		8	101
Fournisseurs et comptes rattachés		156	94
Autres dettes et comptes de régularisation		1 079	1 288
<b>Total du passif</b>		<b>10 402</b>	<b>10 725</b>

O I S S . A .

## COMPTE DE RESULTAT AU 31/12/2019

	Notes	En Keuros	
		31-déc-19	31-déc-18
Loyers		640	627
Autres prestations de services		14	31
Promotion Immobilière		104	318
<b>Chiffre d'Affaires Net</b>	5.1	758	976
Production Stockée	5.2	(99)	(286)
<b>Total Produits d'Exploitation</b>		<b>659</b>	<b>690</b>
Charges externes	5.3	(512)	(420)
Charges de personnel	5.4	(17)	(68)
Impôts et taxes		(25)	(28)
Autres charges d'exploitation		(20)	(20)
Dotations aux amortissements		(49)	(50)
Dotations aux provisions			
<b>Total charges d'exploitation</b>		<b>(623)</b>	<b>(586)</b>
<b>Résultat d'exploitation</b>		<b>36</b>	<b>104</b>
Produits financiers		30	33
Charges financières		(88)	(9)
<b>Résultat financier</b>	5.5	<b>(58)</b>	<b>24</b>
<b>Résultat courant avant impôt</b>		<b>(22)</b>	<b>128</b>
Produits exceptionnels		2	25
Charges exceptionnelles		(4)	(24)
<b>Résultat exceptionnel</b>	5.6	<b>(2)</b>	<b>1</b>
Impôts sur les résultats	5.7	25	(35)
<b>Résultat net</b>		<b>1</b>	<b>94</b>

# COURT

# ANNEXE AUX COMPTES SOCIAUX

AU 31 DECEMBRE 2019

## PRÉAMBULE

L'exercice social clos le 31/12/2019 a une durée de 12 mois.  
L'exercice précédent clos le 31/12/2018 avait une durée de 12 mois.  
Le total du bilan de l'exercice avant affectation du résultat est de 10 402K€.

Le résultat comptable net est un bénéfice de 1K€.

Les informations communiquées ci-après font partie intégrante des comptes annuels qui ont été arrêtés le 25 mars 2020 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 et autres règlements en vigueur 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 2019 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 affé-

rentes 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.

Lorsque des événements ou des situations nouvelles donnent lieu à des indices de pertes de valeur, des tests de dépréciation sont effectués. La valeur nette comptable de l'actif est alors comparée à sa valeur recouvrable reposant sur une estimation de flux de trésorerie futurs (méthode par actualisation des cash-flows ou DCF). Si la valeur recouvrable est inférieure à la valeur nette comptable de ces actifs ; une dépréciation est comptabilisée.

#### 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, de l'avancement des procédures et des évolutions futures.

#### 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 2019 :

- 88 actions propres comptabilisées sous la rubrique « Autres immobilisations financières »,
- 114 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 5 parcelles d'habitation en Métropole Toulousaine pour une commercialisation en 2020.

➤ SCCV RESIDENCE DU LAC : entité détenue à 45 % par COURTOIS SA.

Le résultat de cette filiale fait apparaître un déficit de l'ordre de 228 K€, sachant qu'une procédure est lancée à l'encontre de l'architecte pour défaut de métré.

Une provision a été enregistrée dans les comptes au 31/12/2019 pour un montant de 78 K€.

# 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 31/12/2018	Augmentation	Diminution	Au 31/12/2019
Immobilisations incorporelles	10			10
Immobilisations corporelles	2 189	16		2 205
Immobilisations financières	7 961	299	(388)	7 872
Autres Immobilisations financières	8			8
<b>TOTAL</b>	<b>10 168</b>	<b>315</b>	<b>(388)</b>	<b>10 095</b>

##### 3.1-2 Amortissements et dépréciations d'actif en K€

Amortissements et provisions	Au 31/12/2018	Augmentation	Diminution	Au 31/12/2019
Immobilisations incorporelles	(10)			(10)
Immobilisations corporelles	(1305)	(49)		(1354)
Immobilisations financières	(1461)	(82)		(1543)
<b>TOTAL</b>	<b>(2776)</b>	<b>(131)</b>		<b>(2907)</b>

##### 3.1-3 Immeubles de placement en K€

Nature des biens immobilisés	Montant	Base Amortissements	Amortis.	Valeur nette	Durée
Terrain	412			412	Non amortissable
<b>Total Terrain</b>	<b>412</b>			<b>412</b>	
Bâtiment Principal	543	72	(500)	43	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 avant ravalement	76	10	(76)		14 ans
Nettoyage façade avant	53	53	(53)		7 ans
Electricité mise en conformité	508	508	(237)	271	15 ans
Chauffage mise en conformité	90	90	(52)	38	12 ans
Remplacement fenêtres	57	27	(7)	50	15 ans
Travaux étanchéité toiture	27	27	(5)	22	20 ans
<b>Total Constructions</b>	<b>1 757</b>	<b>843</b>	<b>(1 318)</b>	<b>439</b>	
<b>Total</b>	<b>2 169</b>	<b>843</b>	<b>(1 318)</b>	<b>851</b>	

##### 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 31/12/2019
<b>Titres de Participation</b>						
S.F.I. COURTOIS	99,99%	249 985	3 948			3 948
S.T.P.	99,96%	15 993	2 439			2 439
AMPERE STRATEGE	1%	10	1			1
NORD INVEST	4,46%	120	18			18
PORT INVEST	3%	3	6			6
LE TESCOU	1%	1				
CANAL 43	45%	715	1			1
RESIDENCE LAC	45%	90	1			1
ONDES	45%	90	1			1
ANTONY ARON	51%	51	1			1
<b>Sous Total</b>			<b>6 416</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>6 416</b>
<b>Créances rattachées à des participation</b>			<b>A l'ouverture</b>	<b>Augmentations</b>	<b>Diminutions</b>	<b>Au 31/12/2019</b>
S.F.I. COURTOIS	99,99%	249 985	395		(366)	29
CANAL 43	45%	715	22		(22)	0
RESIDENCE LAC	45%	90	395	5		400
ONDES (1)	45%		381	4		385
ANTONY ARON	51%		326	289		615
<b>Sous Total</b>			<b>1 519</b>	<b>298</b>	<b>(388)</b>	<b>1 429</b>
<b>Autres titres immobilisés</b>						
TIAP			27			27
<b>Sous Total</b>			<b>27</b>			<b>27</b>
<b>Total Valeur Brute</b>			<b>7 962</b>	<b>298</b>	<b>(388)</b>	<b>7 872</b>
<b>Autres Immobilisations financières</b>						
Actions propres		88	8			8
<b>Sous total</b>		<b>88</b>	<b>8</b>			<b>8</b>
<b>Dépréciations</b>			<b>A l'ouverture</b>	<b>Augmentations</b>	<b>Diminutions</b>	<b>Au 31/12/2019</b>
Titres de participations			(1461)	(81)		(1542)
Actions Propres						
Autres						
<b>Total Dépréciations</b>			<b>(1461)</b>			<b>(1542)</b>
<b>Valeur nette</b>			<b>6 510</b>	<b>217</b>	<b>(388)</b>	<b>6 338</b>

### 3.2- ECHÉANCE DES CRÉANCES (EN KEUROS)

Libellé	Montant Brut	A 1 an au plus	A plus de 1 an
Actif Immobilisé	1430	30	1 400
Actif Circulant & Charges constatées d'avance	423	381	42

Les échéances à plus d'un concernant les opérations de promotion immobilière avec une date prévisionnelle en 2021 et 2022.

### 3.3- AUTRES IMMOBILISATIONS FINANCIÈRES (ACTIONS PROPRES DÉTENUES)

Aucun mouvement pour l'exercice 2019 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 2019, le montant des stocks s'élève à 1 149 K€.

Ce stock est lié à l'opération réalisé 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 31/12/2019

Contrat de liquidité COURTOIS SA

Nombre de titres = 114

Valeur nette en Euros = 14 126 €

A partir du 2 janvier 2019 et jusqu'au 1 janvier 2020, puis renouvelable par tacite reconduction par périodes successives de 12 mois, la Société COURTOIS S.A a confié à ODDO BHF SCA la mise en oeuvre d'un contrat de liquidité conformément aux dispositions prévues par le cadre juridique en vigueur.

Il est rappelé qu'à la date de signature du contrat les ressources suivantes figuraient au compte de liquidité dédié :

- 162 Titres
- 24 366, 25 euros en espèces

Un nouveau programme de rachat d'actions propres sera mis en oeuvre au cours de l'exercice 2020.

## 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
<b>Au 31/12/2018</b>	<b>1 674</b>	<b>455</b>	<b>185</b>	<b>115</b>	<b>6 719</b>	<b>0</b>	<b>94</b>	<b>9 242</b>
Affectation du résultat					10		(94)	(84)
Actions propres								
Résultat de l'exercice							1	1
<b>Au 31/12/2019</b>	<b>1 674</b>	<b>455</b>	<b>185</b>	<b>115</b>	<b>6 729</b>	<b>0</b>	<b>1</b>	<b>9 159</b>

### 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 31/12/2019
Emprunt auprès des Ets de Crédit	8			8
Dettes financières diverses	961			961
Fournisseurs (1)	156			156
Dettes fiscales et sociales	22			22
Impôt sur les sociétés				0
Produits constatés d'Avance (1)	89			89
Dépôts de Garantie opération Cugnaux	7			7
<b>Total</b>	<b>1 243</b>			<b>1 243</b>

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.

# COURTOIS S.A.

## 5- NOTES SUR LE COMPTE DE RESULTAT

### 5.1- CHIFFRE D'AFFAIRES

(en KEuros )	2018	2019
Loyers	627	640
Prestations de services Groupe	2	2
Prestations de services Stés de Promotion	30	12
Promotion Immobilière (ventes de terrains viabilisés) (1)	317	104
<b>Total</b>	<b>976</b>	<b>758</b>

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 512 K€ contre 420 K€ au 31 décembre 2019.

### 5.4-CHARGES DE PERSONNEL

Cf. note 6.7

### 5.5-RÉSULTAT FINANCIER

Les charges financières concernent essentiellement la provision sur les titres de participation cf. note 2.

### 5.6-CHARGES ET PRODUITS EXCEPTIONNELS

Les produits et charges exceptionnels concernent le boni et mali sur le contrat de liquidité.

### 5.7-RÉSULTAT ET IMPÔTS SUR LES BÉNÉFICES

Le montant de la créance au 31 décembre 2019, au titre de l'impôt sur les Sociétés suite aux acomptes versés s'élève à 61 K€ pour COURTOIS SA.

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

COVID 19 : l'impact de la crise sanitaire est susceptible de nombreuses répercussions dont les conséquences à date ne sont pas toutes identifiables ni chiffrables.

Aucun impact lié au COVID 19 n'est présenté dans les états financiers

### 6.2- ENGAGEMENTS DONNÉS OU REÇUS

#### > Engagements donnés aux filiales

En milliers d'euros	31/12/2018	31/12/2019	Nom
Caution de COURTOIS SA avec Hypothèque	1 000	1 000	BNP PARIBAS
Emprunt avec Hypothèque assortie d'une délégation des créances de loyer	101	8	CAISSE D'EPARGNE
RESIDENCE LAC -Caution solidaire - Garantie d'achèvement (1)	1 500		CIC
ANTONY ARON -Caution solidaire et divise des associés prêt terrain (1)	400		CREDIT DU NORD
ANTONY ARON Caution solidaire sur les - indemnités d'immobilisations (1)	120		CREDIT DU NORD
ANTONY ARON (GFA) Hypothèque Conventionnelle 3 <sup>ème</sup> rang (1)		507	CAISSE EPARGNE
ANTONY ARON : (Prêt Travaux) Hypothèque conventionnelle 2 <sup>ème</sup> rang (1)		900	CAISSE EPARGNE

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

## SCCV ANTONY ARON

- Le montant du prêt de 400 K€ a été remboursé au CREDIT DU NORD en février dernier.
- CAISSE EPARGNE Financement et garantie financière d'achèvement (GFA).

Le prêt sur le crédit d'acquisition de 2600 K€ a été remboursé en totalité suite à l'acte de vente signé en avril 2019. Le prêt travaux d'un montant de 900 K€ est utilisé au 31 décembre 2019 pour un montant de 209 K€.

### ➤ Engagements reçus

Néant.

## 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 avals 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
<b>Renseignements détaillés concernant les filiales et participations</b>									
S.T.P.(1)	974	99,99	2 438	974	-	-	-	2	-
SFI COURTOIS	5 988	99,99	3 948	3 948	30	-	725	108	-
NORD INVEST	442	4,46	18	18	-	-	56	32	2
PORT INVEST	87	3	6	6	-	-	10	(43)	-
AMPERE	231	1	1	1	-	-	27	135	-
GUETHARY-FRONTON(2)	-	-	-	-	-	-	-	2	2
LE TESCOU	3	1	-	-	-	-	-	-	-
CANAL 43	78	45	1	1	-	-	-	14	-
RESIDENCE LAC	(174)	45	1	-	400	-	641	(228)	-
ONDES	(19)	45	1	1	385	-	-	(3)	-
ANTONY ARON	(6)	51	1	1	615	-	-	(7)	-

1- Résultat de la Société SARL S.T.P au 30 juin 2019 date du dernier exercice clos.

2- La liquidation à l'amiable de la SCCV GUETHARY FRONTON est intervenue fin octobre 2019.

## 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 2019.

### ➤ 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 31/12/2019
Montant des prestations dans le compte de résultat	384
Créances associées	-
Dettes associées	-
Garanties données	-
Garanties reçues	-
Autres engagements reçus	-

## 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

2017 : Néant

2018 : Néant

2019 : 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 2019.

La Présidente a décidé, exceptionnellement au titre de l'exercice clos au 31 décembre 2019, de renoncer à la rémunération variable.

Au 31 décembre 2019 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 2019

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 2019, tels qu'ils sont joints au présent rapport. Ces comptes ont été arrêtés par le conseil d'administration le 25 mars 2020 sur la base des éléments disponibles à cette date dans un contexte évolutif de crise sanitaire liée au Covid-19.

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 2019 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, arrêtés dans les conditions rappelées précédemment, 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 DE CRÉANCES RATTACHÉES**

#### *Risque identifié*

Les titres de participation et de créances rattachées, figurant au bilan au 31 décembre 2019 pour un montant net de 6 338 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. S'agissant des événements survenus et des éléments connus postérieurement à la date d'arrêté des comptes relatifs aux effets de la crise liée au Covid-19, la direction nous a indiqué qu'ils feront l'objet d'une communication à l'assemblée générale appelé à statuer sur les comptes.

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 21 ans pour le cabinet EXCO et datant du 11 mai 2006 pour le cabinet MAZARS.

Au 31 décembre 2019, le cabinet EXCO était au-delà de sa 21ème année de sa mission sans interruption et le cabinet MAZARS réalisait sa 14ème 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 autrement 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.

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

COURTOIS

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 17 avril 2020

*Les Commissaires aux Comptes,*

**MAZARS**  
Herve KERNEIS

**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 31/12/2019

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.

#### AVENANT À LA CONVENTION D'ANIMATION ET DE PRESTATIONS DE SERVICES ET ENTRETIEN DES LOCAUX CONCLUE ENTRE LA SAS REGIA (HOLDING) ET COURTOIS SA

##### Personne concernée :

- Madame Courtois de Viçose, Président Directeur Général de Courtois SA et Présidente de la SAS REGIA

##### Modalités :

Le Conseil d'Administration du 16 octobre 2019 a autorisé la conclusion d'une convention d'animation et de prestations de services pour une durée d'un an, à effet du 1er janvier 2020, renouvelable par tacite reconduction.

La facturation de la SAS REGIA à COURTOIS SA s'opère à compter du 1er janvier 2020 selon les modalités suivantes :

%	NOM	MONTANT ANNUEL HORS TAXE EN K€
49,81 %	SA COURTOIS	325 K€ au lieu de 340 K€

Soit un montant total de 325 K€ hors taxes au lieu de 340 K€.

Les charges de la SAS REGIA facturées au groupe sont calculées selon les clefs de répartition du temps de travail.

Pour les prestations d'entretien des locaux la société SAS REGIA facturera à COURTOIS SA à compter du 1er janvier 2020 :

COURTOIS SA : 747 € HT par an soit par trimestre 186,75 € HT

Aucune charge n'a été constatée sur l'exercice au titre de l'avenant à la convention d'animation et de prestations de services et entretien des locaux conclue entre la SAS REGIA (holding) et le COURTOIS SA.

##### Motifs justifiant de son intérêt pour la société :

Le Conseil a estimé que cette convention est nécessaire au bon fonctionnement de la Société et de ses filiales et que ses modalités financières sont conformes aux conditions de marché.

#### CONVENTION CONCLUE AVEC LA SCCV ANTONY ARON

##### Personnes concernées :

Madame Courtois de Viçose, Président Directeur Général de Courtois SA et Co-Gérante de la SCCV ANTONY ARON.

##### Modalités :

Le Conseil d'Administration du 13 février 2019 a autorisé la signature du Contrat de prestations de services entre COURTOIS SA et la SCCV ANTONY ARON.

Le montant des honoraires que percevra COURTOIS SA est le suivant : Il est prévu pour l'exécution de la mission des prestations de services, hors missions incluses dans le contrat d'assistance à maîtrise d'ouvrage déléguée, de signer avec la société ATOME associée de la SCCV ANTONY ARON :

La mission comporte notamment les éléments suivants :

- Missions financières et comptables
- Missions juridiques et fiscales

Le montant à facturer par COURTOIS SA pour l'exécution de la mission s'élève à un montant de 160 K€ pour la vente en bloc selon l'échéance contractualisée par les parties.

Un produit de 16 250 € HT a été constaté sur l'exercice au titre de la nouvelle convention.

##### Motifs justifiant de son intérêt pour la société :

Le Conseil estime, d'une part, que le projet du contrat de prestations de services est nécessaire pour fournir des prestations de services à la SCCV ANTONY ARON et qu'il permet en contrepartie de recevoir une rémunération, et d'autre part, que leurs modalités financières sont conformes aux conditions de marché.

## CONVENTION CONCLUE AVEC LA SCCV ONDES RESIDENCE LES CAROLLES

### Personnes concernées :

- Madame Courtois de Viçose, Président Directeur Général de Courtois SA et Co- Gérante de la SCCV ONDES RESIDENCE LES CAROLLES

### Modalités :

Le Conseil d'Administration a autorisé le 16 octobre 2019 la signature de l'avenant de la convention de prestations entre les associés de la SCCV ONDES RESIDENCE LES CAROLLES et la société.

Un avoir à hauteur de 38 466 € a été comptabilisé sur l'exercice au titre de la convention.

### Motifs justifiant de son intérêt pour la société :

Le Conseil estime que cette convention est nécessaire à la SCCV ONDES RESIDENCE LES CAROLLES selon les caractéristiques du dossier à l'arrêt.

## CONVENTIONS ET ENGAGEMENTS DEJA APPROUVES PAR L'ASSEMBLEE GENERALE

Conventions et engagements approuvés au cours d'exercices antérieurs 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, Président Directeur Général de Courtois SA et Présidente de la SAS REGIA

### Modalités :

Le Conseil d'Administration du 5 septembre 2018 a autorisé la modification de la convention d'animation et de prestations de services pour une durée d'un an, à effet du 1er octobre 2018, renouvelable par tacite reconduction. La facturation de la SAS REGIA à COURTOIS SA s'opèrerait à compter du 1er octobre 2018 selon les modalités suivantes :

Les charges de la SAS REGIA facturées au groupe sont calculées selon les clefs de répartition du temps de travail.

Les prestations fournies dans ce cadre par la SAS REGIA aux sociétés du groupe susvisées sont rappelées par la Présidente.

Concernant le contrat d'entretien des locaux, à effet du 1er octobre 2018 la facturation de ces prestations sera répartie entre la SAS REGIA et COURTOIS SA comme suit :

• COURTOIS SA : 579 € HT par an soit par trimestre 144,75 € HT  
La charge constatée sur l'exercice au titre de la convention s'élève à 375 002 €.

%	NOM	MONTANT ANNUEL HORS TAXE EN K€
48,71 %	SA COURTOIS	340 K€ au lieu de 228 K€

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

### Personnes concernées :

- Madame Courtois de Viçose, Président Directeur Général de Courtois SA et Présidente de la SAS REGIA

### 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 1er janvier 2018 pour une durée indéterminée.

Aucune charge n'a été constatée sur l'exercice au titre de la convention d'avances en compte courant consenties par la SAS REGIA à COURTOIS SA.

## BAIL DE SOUS LOCATION ENTRE LA SOCIÉTÉ REGIA ET COURTOIS SA

### Personnes concernées :

- Madame Courtois de Viçose, Président Directeur Général de Courtois SA et Présidente de la SAS REGIA

### 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 1er janvier 2015 et jusqu'au 31 décembre 2023, moyennant un loyer initial annuel de 4,2K€ TTC, révisable le 1er janvier de chaque année.

La charge constatée sur l'exercice au titre de la convention s'élève à 4 360 €.

COURTOIS S.A.

## CONVENTION DE MISE À DISPOSITION SOMMES NÉCESSAIRES AU PAIEMENT DES FRAIS FINANCIERS CONCLUE AVEC LA SARL FIC

### Personnes concernées :

- Madame Courtois de Viçose, Président Directeur Général de Courtois SA et Co- Gérante de la SARL FIC

### 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. Aucun produit n'a été constaté sur l'exercice au titre de la convention de mise à disposition sommes nécessaires au paiement des frais financiers conclue avec la SARL FIC.

## CONVENTION CONCLUE AVEC LA SARL SFIC : CAUTION HYPOTHÉCAIRE

### Personnes concernées :

- Madame Courtois de Viçose, Président Directeur Général de Courtois SA et Co- Gérante de la SARL FIC

avec prise d'effet au 31 octobre 2019 jusqu'au 31 octobre 2020 et rémunérée au taux de 0,15 %.

Un produit de 1 500 € HT a été comptabilisé sur l'exercice au titre de la convention.

### Modalités :

Le Conseil d'Administration du 17 septembre 2019, pour faire suite aux séances successives depuis le 12 janvier 1998 a autorisé notre société à renouveler la caution hypothécaire sur l'immeuble du 33 rue de Rémusat en garantie d'une ouverture de crédit de 1 M€, contractée par la FIC. Cette caution, renouvelée pour un an

### 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 ANTONY-ARON

### Personnes concernées :

- Madame Courtois de Viçose, Président Directeur Général de Courtois SA et Co-Gérante de la SCCV ANTONY-ARON

Il est rappelé que les associés COURTOIS SA et la société ATOME PROMOTION approvisionneront leurs comptes courants dans la SCCV ANTONY ARON selon les modalités du montant et du 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. Le calcul s'effectuant au trimestre à terme échu et les intérêts ne sont pas capitalisés.

Le produit constaté sur l'exercice au titre de la convention s'élève à 7 555 € HT.

### Modalités :

Le Conseil d'Administration a autorisé le 11 mai 2017 la signature de la convention de trésorerie et le 14 février 2018 la signature de l'avenant pour un montant de 1,3 M€ pour COURTOIS SA et SARL ATOME PROMOTION pour 40 K€.

## CONVENTION DE PRESTATIONS DE SERVICES DANS LE DOMAINE COMPTABLE CONCLUE ENTRE LA SCCV ANTONY ARON

### Personnes concernées :

- Madame Courtois de Viçose, Président Directeur Général de Courtois SA et Co-Gérante de la SCCV ANTONY-ARON

comptable à effet du 1er 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.

Le produit constaté sur l'exercice au titre de la convention s'élève à 2 250 € HT.

### 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

## CONVENTION DE TRÉSORERIE CONCLUE AVEC LA SCCV ONDES RESIDENCE LES CAROLLES

### Personnes concernées :

- Madame Courtois de Viçose, Président Directeur Général de Courtois SA et Co-Gérante de la SCCV ONDES RESIDENCE LES CAROLLES

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 1er avril 2017. Les intérêts ne sont pas capitalisés.

Le produit constaté sur l'exercice au titre de la convention s'élève à 4 930 € HT.

### 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

## CONVENTION DE PRESTATIONS CONCLUE AVEC LA SCCV ONDES RESIDENCE LES CAROLLES

### Personnes concernées :

- Madame Courtois de Viçose, Président Directeur Général de Courtois SA et Co- Gérante de la SCCV ONDES RESIDENCE LES CAROLLES

### 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, soit 6 411 € HT par trimestre. La facturation a pris effet à partir du 4ème trimestre 2017 jusqu'au 31 mars 2019.

Après prise en compte de l'avoir émis pour 38 466 € émis, une charge a été constatée sur l'exercice à hauteur de 6 411 € HT.

## CONVENTION DE TRÉSORERIE CONCLUE AVEC LA SCCV RESIDENCE DU LAC

### Personnes concernées :

- Madame Courtois de Viçose, Président Directeur Général de Courtois SA et Co-Gérante de la SCCV RESIDENCE DU LAC

### 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 1er juillet 2016. Le calcul s'effectuant au trimestre à terme échu, les intérêts ne seront pas capitalisés.

Le produit constaté sur l'exercice au titre de la convention s'élève à 5 069 € HT.

## ADHÉSION AUX CONTRATS POUR LA CATÉGORIE DU PERSONNEL AGIRC ET ARRCO

### Personnes concernées :

- Madame Courtois de Viçose, Président Directeur Général de Courtois SA et Co-Gérante de la SARL FIC

### 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.

La charge constatée sur l'exercice au titre de l'adhésion aux contrats est de 1939 €.

## 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 ANTONY ARON

### Modalités :

Le Conseil d'Administration a autorisé 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. Aucune charge n'a été constatée sur l'exercice au titre de la convention.

Fait à Toulouse et à Labège, le 17 avril 2020

*Les Commissaires aux Comptes,*

EXCO FIDUCIAIRE DU SUD OUEST  
Jean-Marie FERRANDO

MAZARS  
Hervé KERNEIS

COURTOIS SA

# ASSEMBLÉE GÉNÉRALE MIXTE

DU 28 MAI 2020

## PROJET D'ORDRE DU JOUR

### À caractère ordinaire :

1. Approbation des comptes annuels de l'exercice clos le 31 décembre 2019,
2. Approbation des comptes consolidés de l'exercice clos le 31 décembre 2019,
3. Affectation du résultat de l'exercice,
4. Rapport spécial des Commissaires aux Comptes sur les conventions et engagements réglementés et approbation de ces conventions,
5. Renouvellement de SAS REGIA en qualité d'Administrateur
6. Approbation de la politique de rémunération du Président Directeur Général et/ou de tout autre dirigeant mandataire social,
7. Approbation de la politique de rémunération des Membres du Conseil d'Administration
8. Approbation des informations visées au I de l'article L.225-37-3 du Code de Commerce,
9. 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,
10. 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,
11. 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 :

12. Autorisation à donner au Conseil d'Administration en vue d'annuler les actions rachetées par la Société dans le cadre du dispositif de l'article L. 225-209 du Code de commerce, durée de l'autorisation, plafond,
13. Délégation de compétence à donner au Conseil d'Administration pour augmenter le capital par incorporation de réserves, bénéfiques et/ou primes, durée de la délégation, montant nominal maximal de l'augmentation de capital, sort des rompus,
14. Délégation de compétence à donner au Conseil d'Administration pour émettre des actions ordinaires donnant, le cas échéant, accès à des actions ordinaires ou à l'attribution de titres de créance (de la Société ou d'une Société du Groupe), et/ou des valeurs mobilières donnant accès à des actions ordinaires (de la Société ou d'une Société du Groupe) avec maintien du droit préférentiel de souscription, durée de la délégation, montant nominal maximal de l'augmentation de capital, faculté d'offrir au public les titres non souscrits,
15. Délégation de compétence à donner au Conseil d'Administration pour émettre des actions ordinaires donnant, le cas échéant, accès à des actions ordinaires ou à l'attribution de titres de créance (de la Société ou d'une Société du Groupe), et/ou des valeurs mobilières donnant accès à des actions ordinaires (de la Société ou d'une Société du Groupe), avec suppression de droit préférentiel de souscription par offre au public (à l'exclusion des offres visées au 1 de l'article L.411-2 du Code Monétaire et Financier), et/ou en rémunération de titres dans le cadre d'une offre publique d'échange, durée de la délégation, montant nominal maximal de l'augmentation de capital, prix d'émission, faculté de limiter au montant des souscriptions ou de répartir les titres non souscrits,
16. Délégation de compétence à donner au Conseil d'Administration pour émettre des actions ordinaires donnant, le cas échéant, accès à des actions ordinaires ou à l'attribution de titres de créance (de la Société ou d'une Société du Groupe), et/ou des valeurs mobilières donnant accès à des actions ordinaires (de la Société ou d'une Société du Groupe) avec suppression de droit préférentiel de souscription par une offre visée au 1 de l'article L.411-2 du Code Monétaire et Financier, durée de la délégation, montant nominal maximal de l'augmentation de capital, prix d'émission, faculté de limiter au montant des souscriptions ou de répartir les titres non souscrits,
17. Autorisation d'augmenter le montant des émissions en cas de demandes excédentaires,
18. Délégation à donner au Conseil d'Administration pour augmenter le capital par émission d'actions ordinaires et/ou de valeurs mobilières donnant accès au capital, dans la limite de 10 % du capital en vue de rémunérer des apports en nature de titres de capital ou de valeurs mobilières donnant accès au capital, durée de la délégation,
19. Délégation de compétence à donner au Conseil d'Administration pour augmenter le capital par émission d'actions ordinaires et/ou de valeurs mobilières donnant accès au capital avec suppression de droit préférentiel de souscription au profit des adhérents d'un plan d'épargne d'entreprise en application des articles L. 3332-18 et suivants du Code du Travail, durée de la délégation, montant nominal maximal de l'augmentation de capital, prix d'émission, possibilité d'attribuer des actions gratuites en application de l'article L. 3332-21 du Code du Travail,
20. Modification de l'article 14 des statuts en vue de prévoir la consultation écrite des Administrateurs,
21. Modification de l'article 14 des statuts en vue d'élever la limite d'âge du Président du Conseil (applicable par renvoi au Directeur Général et aux Directeurs Généraux Délégués),
22. Modification de l'article 15 des statuts en vue de prévoir la cessation anticipée du mandat de Censeur en cas d'absence prolongée,
23. Mise en harmonie des statuts,
24. Références textuelles applicables en cas de changement de codification,
25. Pouvoirs pour les formalités.

## TEXTE DES PROJETS DE RÉSOLUTIONS

### À caractère ordinaire :

#### Première résolution - Approbation des comptes annuels de l'exercice clos le 31 décembre 2019

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 2019 approuve, tels qu'ils ont été présentés, les comptes annuels arrêtés à cette date se soldant par un bénéfice de 451 euros.

#### Deuxième résolution - Approbation des comptes consolidés de l'exercice clos le 31 décembre 2019

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 2019, approuve ces comptes tels qu'ils ont été présentés se soldant par un bénéfice (part du Groupe) de 171 968 euros.

### Troisième résolution - Affectation du résultat de l'exercice :

L'Assemblée Générale, sur proposition du Conseil d'Administration, décide de procéder à l'affectation du résultat de l'exercice clos le 31 décembre 2019 suivante :

#### Origine

- Le bénéfice de l'exercice 451 €  
- Report à nouveau 227 €

#### Affectation

- Autres réserves 678 €

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	
2016	145 560 €* soit 2 € par action	-	-
2017	145 560 €* soit 2 € par action	-	-
2018	83 697 €* soit 1,15 € 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- Renouveau de SAS REGIA en qualité d'Administrateur

L'Assemblée Générale décide de renouveler SAS REGIA en qualité d'Administrateur, pour une durée de 6 années, venant à expiration à l'issue de l'Assemblée tenue dans l'année 2026 appelée à statuer sur les comptes de l'exercice écoulé.

#### Sixième résolution- Approbation de la politique de rémunération du Président Directeur Général et/ou tout autre dirigeant mandataire social

L'Assemblée Générale, statuant en application de l'article L. 225-37-2 du Code de Commerce, approuve la politique de rémunération du Président Directeur Général et/ou tout autre dirigeant mandataire social présentée dans le rapport sur le gouvernement d'entreprise au paragraphe IV, figurant dans le rapport financier annuel 2019.

#### Septième résolution- Approbation de la politique de rémunération des Membres du Conseil d'Administration

L'Assemblée Générale, statuant en application de l'article L. 225-37-2 du Code de Commerce, approuve la politique de rémunération Membres du Conseil présentée dans le rapport sur le gouvernement d'entreprise au paragraphe IV, figurant dans le rapport financier annuel 2019.

#### Huitième résolution- Approbation des informations visées au I de l'article L.225-37-3 du Code de Commerce

L'Assemblée Générale, statuant en application de l'article L. 225-100 II du Code de Commerce, approuve les informations visées au I de l'article L.225-37-3 du Code de Commerce mentionnées dans le rapport sur le gouvernement d'entreprise au paragraphe IV, figurant dans le rapport financier annuel 2019.

#### Neuvième résolution- 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

L'Assemblée Générale, statuant en application de l'article L. 225-100 III 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 2019.

**Dixième résolution- 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**

L'Assemblée Générale, statuant en application de l'article L. 225-100 III 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, figurant dans le rapport financier annuel 2019.

**Onzième 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 16 mai 2019 dans sa 8ème 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 ou à conférer par l'Assemblée Générale 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 :**

**Douzième résolution - Autorisation à donner au Conseil d'Administration en vue d'annuler les actions rachetées par la Société 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 et du rapport des Commissaires aux Comptes :

- 1) Donne au Conseil d'Administration l'autorisation d'annuler, sur ses seules décisions, en une ou plusieurs fois, dans la limite de 10 % du capital calculé au jour de la décision d'annulation, déduction faite des éventuelles actions annulées au cours des 24 derniers mois précédents, les actions que la Société détient ou pourra détenir par suite des rachats réalisés dans le cadre de l'article L. 225-209 du Code de Commerce ainsi que de réduire le capital social à due concurrence conformément aux dispositions légales et réglementaires en vigueur.
- 2) Fixe à vingt-quatre mois à compter de la présente Assemblée, la durée de validité de la présente autorisation.
- 3) Donne tous pouvoirs au Conseil d'Administration pour réaliser les opérations nécessaires à de telles annulations et aux réductions corrélatives du capital social, modifier en conséquence les statuts de la Société et accomplir toutes les formalités requises.

**Treizième résolution - Délégation de compétence à donner au Conseil d'Administration pour augmenter le capital par incorporation de réserves, bénéfices et/ou primes**

L'Assemblée Générale, statuant aux conditions de quorum et de majorité requises pour les Assemblées Générales Ordinaires, connaissance prise du rapport du Conseil d'Administration, et conformément aux dispositions des articles L. 225-129-2 et L. 225-130 du Code de Commerce :

- 1) Délègue au Conseil d'Administration, sa compétence à l'effet de décider d'augmenter le capital social, en une ou plusieurs fois, aux époques et selon les modalités qu'il déterminera, par incorporation au capital de réserves, bénéfices, primes ou autres sommes dont la capitalisation serait admise, par l'émission et l'attribution gratuite d'actions ou par l'élévation du nominal des actions ordinaires existantes, ou de la combinaison de ces deux modalités.
  - 2) Décide qu'en cas d'usage par le Conseil d'Administration de la présente délégation, conformément aux dispositions de l'article L. 225-130 du Code de Commerce, en cas d'augmentation de capital sous forme d'attribution gratuite d'actions, les droits formant rompus ne seront pas négociables, ni cessibles et que les titres de capital correspondants seront vendus ; les sommes provenant de la vente seront allouées aux titulaires des droits dans le délai prévu par la réglementation.
  - 3) Fixe à vingt-six mois la durée de validité de la présente délégation, décomptée à compter du jour de la présente Assemblée.
  - 4) Décide que le montant d'augmentation de capital au titre de la présente résolution ne devra pas excéder le montant nominal de 800 000 euros, compte non tenu du montant nominal de l'augmentation de capital nécessaire pour préserver, conformément à la loi et, le cas échéant, aux stipulations contractuelles prévoyant d'autres modalités de préservation, les droits des titulaires de droits ou valeurs mobilières donnant accès au capital de la Société.
- Ce plafond est indépendant de l'ensemble des plafonds prévus par les autres résolutions de la présente Assemblée.
- 5) Confère au Conseil d'Administration tous pouvoirs à l'effet de mettre en oeuvre la présente résolution, et, généralement, de

prendre toutes mesures et effectuer toutes les formalités requises pour la bonne fin de chaque augmentation de capital, en constater la réalisation et procéder à la modification corrélative des statuts.

6) Prend acte que la présente délégation prive d'effet, à compter de ce jour, à hauteur, le cas échéant, de la partie non utilisée, toute délégation antérieure ayant le même objet.

**Quatorzième résolution - Délégation de compétence à donner au Conseil d'Administration pour émettre des actions ordinaires donnant, le cas échéant, accès à des actions ordinaires ou à l'attribution de titres de créance (de la Société ou d'une Société du Groupe), et/ou des valeurs mobilières donnant accès à des actions ordinaires (par la Société ou une Société du Groupe), avec maintien du droit préférentiel de souscription**

L'Assemblée Générale, connaissance prise du rapport du Conseil d'Administration et du rapport spécial des Commissaires aux Comptes et conformément aux dispositions du Code de Commerce et, notamment, de ses articles L. 225-129-2, L. 228-92 et L. 225-132 et suivants:

- 1) Délègue au Conseil d'Administration sa compétence pour procéder à l'émission, à titre gratuit ou onéreux, en une ou plusieurs fois, dans les proportions et aux époques qu'il appréciera, sur le marché français et/ou international, soit en euros, soit en monnaies étrangères ou en toute autre unité de compte établie par référence à un ensemble de monnaies,
  - d'actions ordinaires,
  - et/ou d'actions ordinaires donnant droit à l'attribution d'autres actions ordinaires ou de titres de créance,
  - et/ou de valeurs mobilières donnant accès à des actions ordinaires à émettre.

Conformément à l'article L. 228-93 du Code de Commerce, les valeurs mobilières à émettre pourront donner accès à des actions ordinaires à émettre par toute Société qui possède directement ou indirectement plus de la moitié de son capital ou dont elle possède directement ou indirectement plus de la moitié du capital.

- 2) Fixe à vingt-six mois la durée de validité de la présente délégation, décomptée à compter du jour de la présente Assemblée.
- 3) Décide de fixer, ainsi qu'il suit, les limites des montants des émissions autorisées en cas d'usage par le Conseil d'Administration de la présente délégation de compétence :  
Le montant nominal global des actions ordinaires susceptibles d'être émises en vertu de la présente délégation ne pourra être supérieur à 800 000 euros.

A ce plafond s'ajoutera, le cas échéant, le montant nominal de l'augmentation de capital nécessaire pour préserver, conformément à la loi et, le cas échéant, aux stipulations contractuelles prévoyant d'autres modalités de préservation, les droits des titulaires de droits ou valeurs mobilières donnant accès au capital de la Société.

Le montant nominal des titres de créance sur la société susceptibles d'être émis en vertu de la présente délégation ne pourra être supérieur à 5 000 000 euros.

Les plafonds visés ci-dessus sont indépendants de l'ensemble des plafonds prévus par les autres résolutions de la présente Assemblée.

- 4) En cas d'usage par le Conseil d'Administration de la présente délégation de compétence dans le cadre des émissions visées au 1) ci-dessus :

- a/ décide que la ou les émissions d'actions ordinaires ou de valeurs mobilières donnant accès au capital seront réservées par préférence aux actionnaires qui pourront souscrire à titre irréductible,
- b/ décide que si les souscriptions à titre irréductible, et le cas échéant à titre réductible, n'ont pas absorbé la totalité d'une émission visée au 1), le Conseil d'Administration pourra utiliser les facultés suivantes :
  - limiter le montant de l'émission au montant des souscriptions, le cas échéant dans les limites prévues par la réglementation,

- répartir librement tout ou partie des titres non souscrits,
- offrir au public tout ou partie des titres non souscrits,

5) Décide que les émissions de bons de souscription d'actions de la Société pourront être réalisées par offre de souscription, mais également par attribution gratuite aux propriétaires des actions existantes, étant précisé que le Conseil d'Administration aura la faculté de décider que les droits d'attribution formant rompus ne seront pas négociables et que les titres correspondants seront vendus.

6) Décide que le Conseil d'Administration disposera, dans les limites fixées ci-dessus, des pouvoirs nécessaires notamment pour fixer les conditions de la ou des émissions et déterminer le prix d'émission, le cas échéant, constater la réalisation des augmentations de capital qui en résultent, procéder à la modification corrélative des statuts, imputer, à sa seule initiative, les frais des augmentations de capital sur le montant des primes qui y sont afférentes et prélever sur ce montant les sommes nécessaires pour porter la réserve légale au dixième du nouveau capital après chaque augmentation et, plus généralement, faire le nécessaire en pareille matière.

7) Prend acte que cette délégation prive d'effet, à hauteur, le cas échéant, de la partie non utilisée, toute délégation antérieure ayant le même objet.

**Quinzième résolution - Délégation de compétence à donner au Conseil d'Administration pour émettre des actions ordinaires donnant, le cas échéant, accès à des actions ordinaires ou à l'attribution de titres de créance (de la Société ou d'une Société du Groupe), et/ou des valeurs mobilières donnant accès à des actions ordinaires (par la Société ou une Société du Groupe), avec suppression du droit préférentiel de souscription par offre au public (à l'exclusion des offres visées au 1 de l'article L.411-2 du Code Monétaire et Financier) et/ou en rémunération de titres dans le cadre d'une offre publique d'échange**

L'Assemblée Générale, connaissance prise du rapport du Conseil d'Administration et du rapport spécial des Commissaires aux Comptes et conformément aux dispositions du Code de Commerce et notamment ses articles L. 225-129-2, L. 225-136, L. 225-148 et L. 228-92 :

- 1) Délègue au Conseil d'Administration sa compétence à l'effet de procéder à l'émission, en une ou plusieurs fois, dans les proportions et aux époques qu'il appréciera, sur le marché français et/ou international, par une offre au public à l'exclusion des offres visées au 1 de l'article L.411-2 du Code Monétaire et Financier, soit en euros, soit en monnaies étrangères ou en toute autre unité de compte établie par référence à un ensemble de monnaies :
  - d'actions ordinaires,
  - et/ou d'actions ordinaires donnant droit à l'attribution d'autres actions ordinaires ou de titres de créance,
  - et/ou de valeurs mobilières donnant accès à des actions ordinaires à émettre.

Ces titres pourront être émis à l'effet de rémunérer des titres qui seraient apportés à la Société dans le cadre d'une offre publique d'échange sur titres répondant aux conditions fixées par l'article L. 225-148 du Code de Commerce.

Conformément à l'article L. 228-93 du Code de Commerce, les valeurs mobilières à émettre pourront donner accès à des actions ordinaires à émettre par toute Société qui possède directement ou indirectement plus de la moitié de son capital ou dont elle possède directement ou indirectement plus de la moitié du capital.

- 2) Fixe à vingt-six mois la durée de validité de la présente délégation, décomptée à compter du jour de la présente Assemblée.
- 3) Le montant nominal global des actions ordinaires susceptibles d'être émises en vertu de la présente délégation ne pourra être supérieur à 800 000 euros.  
A ce plafond s'ajoutera, le cas échéant, le montant nominal de l'augmentation de capital nécessaire pour préserver, conformément à la loi et, le cas échéant, aux stipulations contractuelles

prévoyant d'autres modalités de préservation, les droits des titulaires de droits ou valeurs mobilières donnant accès au capital de la Société.

Ce plafond s'impute sur le montant nominal maximum des actions ordinaires susceptibles d'être émises en vertu de la seizième résolution.

Le montant nominal des titres de créance sur la société susceptibles d'être émis en vertu de la présente délégation ne pourra être supérieur à 5 000 000 euros.

Ce montant s'impute sur le plafond du montant nominal des titres de créance prévu à la seizième résolution.

4) Décide de supprimer le droit préférentiel de souscription des Actionnaires aux actions ordinaires et aux valeurs mobilières donnant accès au capital et/ou à des titres de créance faisant l'objet de la présente résolution, en laissant toutefois au Conseil d'Administration la faculté de conférer aux Actionnaires un droit de priorité, conformément à la loi.

5) Décide que la somme revenant, ou devant revenir, à la Société pour chacune des actions ordinaires émises dans le cadre de la présente délégation de compétence, après prise en compte, en cas d'émission de bons autonomes de souscription d'actions, du prix d'émission desdits bons, sera déterminé conformément aux dispositions légales et réglementaires applicables au moment où le Conseil d'Administration mettra en oeuvre la délégation.

6) Décide, en cas d'émission de titres appelés à rémunérer des titres apportés dans le cadre d'une offre publique d'échange, que le Conseil d'Administration disposera, dans les conditions fixées à l'article L. 225-148 du Code de Commerce et dans les limites fixées ci-dessus, des pouvoirs nécessaires pour arrêter la liste des titres apportés à l'échange, fixer les conditions d'émission, la parité d'échange ainsi que, le cas échéant, le montant de la soule en espèces à verser, et déterminer les modalités d'émission.

7) Décide que si les souscriptions n'ont pas absorbé la totalité d'une émission visée au 1/, le Conseil d'Administration pourra utiliser les facultés suivantes :

- limiter le montant de l'émission au montant des souscriptions, le cas échéant dans les limites prévues par la réglementation,
- répartir librement tout ou partie des titres non souscrits.

8) Décide que le Conseil d'Administration disposera, dans les limites fixées ci-dessus, des pouvoirs nécessaires notamment pour fixer les conditions de la ou des émissions, le cas échéant, constater la réalisation des augmentations de capital qui en résultent, procéder à la modification corrélative des statuts, imputer, à sa seule initiative, les frais des augmentations de capital sur le montant des primes qui y sont afférentes et prélever sur ce montant les sommes nécessaires pour porter la réserve légale au dixième du nouveau capital après chaque augmentation et, plus généralement, faire le nécessaire en pareille matière.

7) Prend acte que cette délégation prive d'effet, à hauteur, le cas échéant, de la partie non utilisée, toute délégation antérieure ayant le même objet.

**Seizième résolution - Délégation de compétence à donner au Conseil d'Administration pour émettre des actions ordinaires donnant, le cas échéant, accès à des actions ordinaires ou à l'attribution de titres de créance (de la Société ou d'une Société du Groupe), et/ou des valeurs mobilières donnant accès à des actions ordinaires (par la Société ou une Société du Groupe), avec suppression du droit préférentiel de souscription par une offre visée au 1 de l'article L.411-2 du Code Monétaire et Financier**

L'Assemblée Générale, connaissance prise du rapport du Conseil d'Administration et du rapport spécial des Commissaires aux Comptes et conformément aux dispositions du Code de Commerce et notamment ses articles L.225-129-2, L.225-136 et L.228-92 :

1) Délègue au Conseil d'Administration sa compétence à l'effet de procéder à l'émission, en une ou plusieurs fois, dans les proportions et aux époques qu'il appréciera, sur le marché français et/ou international, par une offre visée au 1 de l'article L.411-2 du Code Monétaire et Financier, soit en euros, soit en monnaies étrangères ou en toute autre unité de compte établie par réfé-

rence à un ensemble de monnaies :

- d'actions ordinaires,
- et/ou d'actions ordinaires donnant droit à l'attribution d'autres actions ordinaires ou de titres de créance,
- et/ou de valeurs mobilières donnant accès à des actions ordinaires à émettre,

Conformément à l'article L.228-93 du Code de Commerce, les valeurs mobilières à émettre pourront donner accès à des actions ordinaires à émettre par toute Société qui possède directement ou indirectement plus de la moitié de son capital ou dont elle possède directement ou indirectement plus de la moitié du capital.

2) Fixe à vingt-six mois la durée de validité de la présente délégation, décomptée à compter du jour de la présente Assemblée.

3) Le montant nominal global des actions ordinaires susceptibles d'être émises en vertu de la présente délégation ne pourra être supérieur à 670 000 €, étant précisé qu'il sera en outre limité à 20% du capital par an.

A ce plafond s'ajoutera, le cas échéant, le montant nominal de l'augmentation de capital nécessaire pour préserver, conformément à la loi et, le cas échéant, aux stipulations contractuelles prévoyant d'autres modalités de préservation, les droits des titulaires de droits ou valeurs mobilières donnant accès au capital de la Société.

Ce montant s'impute sur le nominal maximum des actions ordinaires susceptibles d'être émises en vertu de la quinzième résolution.

Le montant nominal des titres de créance sur la société susceptible d'être émis en vertu de la présente délégation ne pourra être supérieur à 5 000 000 euros.

Ce montant s'impute sur le nominal maximum des actions ordinaires susceptibles d'être émises en vertu de la quinzième résolution.

4) Décide de supprimer le droit préférentiel de souscription des Actionnaires aux actions ordinaires et aux valeurs mobilières donnant accès au capital et/ou à des titres de créance faisant l'objet de la présente résolution.

5) Décide que la somme revenant, ou devant revenir, à la Société pour chacune des actions ordinaires émises dans le cadre de la présente délégation de compétence, après prise en compte, en cas d'émission de bons autonomes de souscription d'actions, du prix d'émission desdits bons, sera déterminée conformément aux dispositions légales et réglementaires applicables au moment où le Conseil d'Administration mettra en oeuvre la délégation.

6) Décide que si les souscriptions n'ont pas absorbé la totalité d'une émission visée au 1/, le Conseil d'Administration pourra utiliser les facultés suivantes :

- limiter le montant de l'émission au montant des souscriptions, le cas échéant dans les limites prévues par la réglementation,
- répartir librement tout ou partie des titres non souscrits.

7) Décide que le Conseil d'Administration disposera, dans les limites fixées ci-dessus, des pouvoirs nécessaires notamment pour fixer les conditions de la ou des émissions, le cas échéant, constater la réalisation des augmentations de capital qui en résultent, procéder à la modification corrélative des statuts, imputer, à sa seule initiative, les frais des augmentations de capital sur le montant des primes qui y sont afférentes et prélever sur ce montant les sommes nécessaires pour porter la réserve légale au dixième du nouveau capital après chaque augmentation, et plus généralement faire le nécessaire en pareille matière.

8) Prend acte que cette délégation prive d'effet, à hauteur, le cas échéant, de la partie non utilisée, toute délégation antérieure ayant le même objet.

### **Dix-septième résolution – Autorisation d’augmenter le montant des émissions**

L'Assemblée Générale, après avoir pris connaissance du rapport du Conseil d'Administration décide que pour chacune des émissions d'actions ordinaires ou de valeurs mobilières donnant accès au capital décidées en application des quatorzième à seizième résolutions, le nombre de titres à émettre pourra être augmenté dans les conditions prévues par les articles L. 225-135-1 et R. 225-118 du Code de Commerce et dans la limite des plafonds fixés par l'Assemblée.

### **Dix-huitième résolution - Délégation à donner au Conseil d'Administration pour augmenter le capital par émission d'actions ordinaires et/ou de valeurs mobilières donnant accès au capital dans la limite de 10 % du capital en vue de rémunérer des apports en nature de titres ou de valeurs mobilières donnant accès au capital**

L'Assemblée Générale, après avoir pris connaissance des rapports du Conseil d'Administration et des Commissaires aux Comptes et conformément aux articles L. 225-147 et L. 228-92 du Code de Commerce :

- 1) Autorise le Conseil d'Administration (à procéder, sur rapport du Commissaire aux Apports, à l'émission d'actions ordinaires ou de valeurs mobilières donnant accès à des actions ordinaires en vue de rémunérer des apports en nature consentis à la Société et constitués de titres de capital ou de valeurs mobilières donnant accès au capital lorsque les dispositions de l'article L. 225-148 du Code de Commerce ne sont pas applicables.
- 2) Fixe à vingt-six mois la durée de validité de la présente délégation, décomptée à compter du jour de la présente Assemblée.
- 3) Décide que le montant nominal global des actions ordinaires susceptibles d'être émises en vertu de la présente délégation ne pourra être supérieur à 10 % du capital au jour de la présente Assemblée, compte non tenu du montant nominal de l'augmentation de capital nécessaire pour préserver, conformément à la loi et, le cas échéant, aux stipulations contractuelles prévoyant d'autres modalités de préservation, les droits des titulaires de droits ou valeurs mobilières donnant accès au capital de la Société.
- 4) Ce plafond est indépendant de l'ensemble des plafonds prévus par les autres résolutions de la présente Assemblée.
- 5) Délègue tous pouvoirs au Conseil d'Administration, aux fins de procéder à l'approbation de l'évaluation des apports, de décider l'augmentation de capital en résultant, d'en constater la réalisation, d'imputer le cas échéant sur la prime d'apport l'ensemble des frais et droits occasionnés par l'augmentation de capital, de prélever sur la prime d'apport les sommes nécessaires pour porter la réserve légale au dixième du nouveau capital après chaque augmentation et de procéder à la modification corrélatrice des statuts, et de faire le nécessaire en pareille matière.
- 9) Prend acte que cette délégation prive d'effet, à hauteur, le cas échéant, de la partie non utilisée, toute délégation antérieure ayant le même objet.

### **Dix-neuvième résolution - Délégation de compétence à donner au Conseil d'Administration pour augmenter le capital par émission d'actions ordinaires et/ou de valeurs mobilières donnant accès au capital avec suppression de droit préférentiel de souscription au profit des adhérents d'un plan d'épargne d'entreprise en application des articles L. 3332-18 et suivants du Code du Travail**

L'Assemblée Générale, après avoir pris connaissance du rapport du Conseil d'Administration et du rapport spécial des Commissaires aux Comptes, statuant en application des articles L. 225-129-6, L. 225-138-1 et L. 228-92 du Code de Commerce et L. 3332-18 et suivants du Code du Travail :

- 1) Délègue sa compétence au Conseil d'Administration à l'effet, s'il le juge opportun, sur ses seules décisions, d'augmenter le capital social en une ou plusieurs fois par l'émission d'actions

ordinaires

ou de valeurs mobilières donnant accès à des titres de capital à émettre de la Société au profit des adhérents à un ou plusieurs plans d'épargne entreprise ou de groupe établis par la Société et/ou les entreprises françaises ou étrangères qui lui sont liées dans les conditions de l'article L. 225-180 du Code de Commerce et de l'article L. 3344-1 du Code du Travail.

2) Supprime en faveur de ces personnes le droit préférentiel de souscription aux actions qui pourront être émises en vertu de la présente délégation.

3) Fixe à vingt-six mois à compter de la présente Assemblée la durée de validité de cette délégation.

4) Limite le montant nominal maximum de la ou des augmentations pouvant être réalisées par utilisation de la présente délégation à 40 000 euros, ce montant étant indépendant de tout autre plafond prévu en matière de délégation d'augmentation de capital. A ce montant s'ajoutera, le cas échéant, le montant nominal de l'augmentation de capital nécessaire pour préserver, conformément à la loi et, le cas échéant, aux stipulations contractuelles prévoyant d'autres modalités de préservation, les droits des titulaires de droits ou valeurs mobilières donnant accès au capital de la Société;

5) Décide que le prix des actions à émettre, en application du 1/ de la présente délégation, ne pourra être ni inférieur de plus de 30 %, ou de 40 % lorsque la durée d'indisponibilité prévue par le plan en application des articles L. 3332-25 et L. 3332-26 du Code du Travail est supérieure ou égale à dix ans, à la moyenne des cours cotés de l'action lors des 20 séances de bourse précédant la décision fixant la date d'ouverture de la souscription, ni supérieur à cette moyenne.

6) Décide, en application des dispositions de l'article L. 3332-21 du Code du Travail, que le Conseil d'Administration pourra prévoir l'attribution aux bénéficiaires définis au premier paragraphe cidessus, à titre gratuit, d'actions à émettre ou déjà émises ou d'autres titres donnant accès au capital de la Société à émettre ou déjà émis, au titre (i) de l'abondement qui pourra être versé en application des règlements de plans d'épargne d'entreprise ou de Groupe, et/ou (ii), le cas échéant, de la décote et pourra décider en cas d'émission d'actions nouvelles au titre de la décote et/ou de l'abondement, d'incorporer au capital les réserves, bénéfices ou primes d'émission nécessaires à la libération desdites actions ;

7) Prend acte que cette délégation prive d'effet, à hauteur, le cas échéant, de la partie non utilisée, toute délégation antérieure ayant le même objet.

Le Conseil d'Administration pourra ou non mettre en oeuvre la présente délégation, prendre toutes mesures et procéder à toutes formalités nécessaires.

### **Vingtième résolution - Modification de l'article 14 des statuts afin de permettre la prise de certaines décisions du Conseil d'Administration par voie de consultation écrite**

L'Assemblée Générale, connaissance prise du rapport du Conseil d'Administration, décide conformément à la faculté prévue par l'article L. 225-37 du Code de Commerce tel que modifié par la loi n°2019-744 du 19 juillet 2019, de prévoir la faculté pour les membres du Conseil d'Administration de prendre les décisions relevant de ses attributions propres limitativement énumérées par la réglementation par voie de consultation écrite, et modifie en conséquence l'article 14 des statuts comme suit :

- Il est inséré après le troisième alinéa du paragraphe 14.3 le paragraphe suivant, le reste de l'article demeurant inchangé :

« Le Conseil d'Administration pourra également prendre des décisions par consultation écrite des Administrateurs dans les conditions prévues par la loi. ».

**Vingt-et-unième résolution - Modification de l'article 14 des statuts en vue d'élever la limite d'âge du Président du Conseil (applicable par renvoi au Directeur Général et aux Directeurs Généraux Délégués),**

L'Assemblée Générale, connaissance prise du rapport du Conseil d'Administration, décide :

- d'augmenter la limite d'âge du Président du Conseil (applicable par renvoi au Directeur Général et aux Directeurs Généraux Délégués), afin de la porter de 75 ans à 80 ans.
- de modifier en conséquence et comme suit le second alinéa du paragraphe 14.5, le reste de l'article demeure inchangé :

« La limite d'âge des fonctions du Président est fixée à quatre-vingt ans »

**Vingt-deuxième résolution - Modification de l'article 15 des statuts en vue de prévoir la cessation anticipée du mandat de censeur en cas d'absence prolongée**

L'Assemblée Générale, connaissance prise du rapport du Conseil d'Administration, décide :

- de prévoir qu'en cas d'absence d'un Censeur à l'ensemble des réunions du Conseil d'Administration se tenant pendant une période de 12 mois, ce dernier sera réputé démissionnaire d'office ;
- d'ajouter en conséquence la phrase suivante à la fin de second alinéa de l'article 15 des statuts, le reste de l'article demeure inchangé :

« En cas d'absence d'un censeur à l'ensemble des réunions du Conseil d'Administration se tenant pendant un délai de 12 mois, ce dernier sera réputé démissionnaire d'office. »

**Vingt-troisième résolution - Mise en harmonie des statuts avec la réglementation en vigueur**

L'Assemblée Générale, après avoir pris connaissance du rapport du Conseil d'Administration, décide :

**Concernant la référence au Say on pay dans la détermination de la rémunération du Président du Conseil :**

- de mettre en harmonie l'article 14.5 des statuts avec les dispositions de articles L.225-47 et L. 225-53 du Code de Commerce tel que modifié par la loi n°2016-1691 du 9 décembre 2016,
- de modifier en conséquence et comme suit l'alinéa un de l'article 14.5, le reste de l'article demeurant inchangé :

« Le Conseil d'Administration élit parmi ses membres son Président. Il détermine sa rémunération dans les conditions prévues par la réglementation. »

**Concernant la référence à la procédure des engagements réglementés dans le cadre de la rémunération des dirigeants mandataires sociaux :**

- de mettre en harmonie l'article 14.4 des statuts avec l'Ordonnance n°2019-1234 du 27 novembre 2019 abrogeant l'article L.225-42-1 du Code de Commerce.
- de supprimer l'alinéa 2 de l'article 14.4 des statuts, le reste de l'article demeurant inchangé.

**Concernant la suppression de la notion de « jetons de présence » :**

- de mettre en harmonie l'article 15 des statuts avec les dispositions de l'article L.225-45 du Code de Commerce modifié par la loi n°2019-486 du 22 mai 2019 et par l'ordonnance n°2019-1234 du 27 novembre 2019,
- de modifier en conséquence et comme suit le cinquième alinéa l'article 15, le reste de l'article demeurant inchangé :

« Ils peuvent percevoir une rémunération prélevée sur la somme fixe annuelle allouée par l'Assemblée Générale aux membres du Conseil d'Administration. »

**Vingt-quatrième résolution - Références textuelles applicables en cas de changement de codification**

L'Assemblée Générale prend acte que les références textuelles mentionnées dans l'ensemble des résolutions de la présente Assemblée, font référence aux dispositions légales et réglementaires applicables au jour de leur établissement et qu'en cas de modification de la codification de celles-ci, les références textuelles correspondant à la nouvelle codification s'y substitueraient.

**Vingt-cinquième 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.

OIS S.A.