

**ASSEMBLÉE
GÉNÉRALE
MIXTE**



Courtois SA

• Depuis 1760 •

**EXERCICE
2024**

Le Rapport Financier Annuel est une reproduction de la version officielle qui a été établie en format ESEF et est disponible sur le site <https://www.courtois-sa.com/>



MESSAGE DE LA PRESIDENTE 2024

Le chiffre d'affaires consolidé 2024 du Groupe COURTOIS est de 945 K€ contre 1 409 K€ en 2023.

Son résultat opérationnel consolidé est négatif de 508 K€, pour un résultat négatif de 216 K€ en 2023.
Le résultat net consolidé part du Groupe COURTOIS est négatif de 347 K€.

Le résultat du Groupe de l'exercice 2024 est en diminution en raison de l'absence de ventes et du départ du locataire de l'immeuble rue de Rémusat à Toulouse fin novembre 2024.

2024 a été marquée par une forte instabilité générale, dans un contexte immobilier déjà impacté par la diminution drastique des transactions, alors que les propriétaires immobiliers maintiennent des prix élevés.

Pour assurer la continuité avec un nouveau preneur, COURTOIS SA a recherché activement un locataire de choix afin d'optimiser, dans les meilleurs délais possibles, l'exploitation du 33 rue de Rémusat.

Le préalable résidait dans l'analyse, l'évaluation des futurs travaux de modernisation de l'immeuble Rémusat et les diligences en vue d'obtenir les autorisations administratives indispensables.

2025

Le début d'année est marqué par des signes positifs :

- Signature d'un nouveau bail de location pour l'immeuble principal du Groupe, et amorçage des travaux de modernisation et de mise aux normes en lien avec le décret tertiaire,
- Signatures de promesses de vente de lots sur plusieurs projets, grâce notamment à la baisse des taux d'emprunt,
- Légère reprise de l'activité immobilière pour l'habitation.

Pour 2025, le Groupe COURTOIS concentre essentiellement ses efforts sur le 33 rue de Rémusat, à Toulouse.

Jennifer COURTOIS de VIÇOSE



CONSEIL D'ADMINISTRATION

ANNÉE 2024

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 Jean-Jacques PONS-GERMAIN
- Monsieur Pascal BARBOTTIN
- Monsieur Laurent LESDOS

CENSEURS

- Monsieur Arthur THOMINE-DESMAZURES
- Monsieur Arnaud LAFON

COMMISSAIRES AUX COMPTES

SYGNATURES

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

Contact : accueil@courtois.fr

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

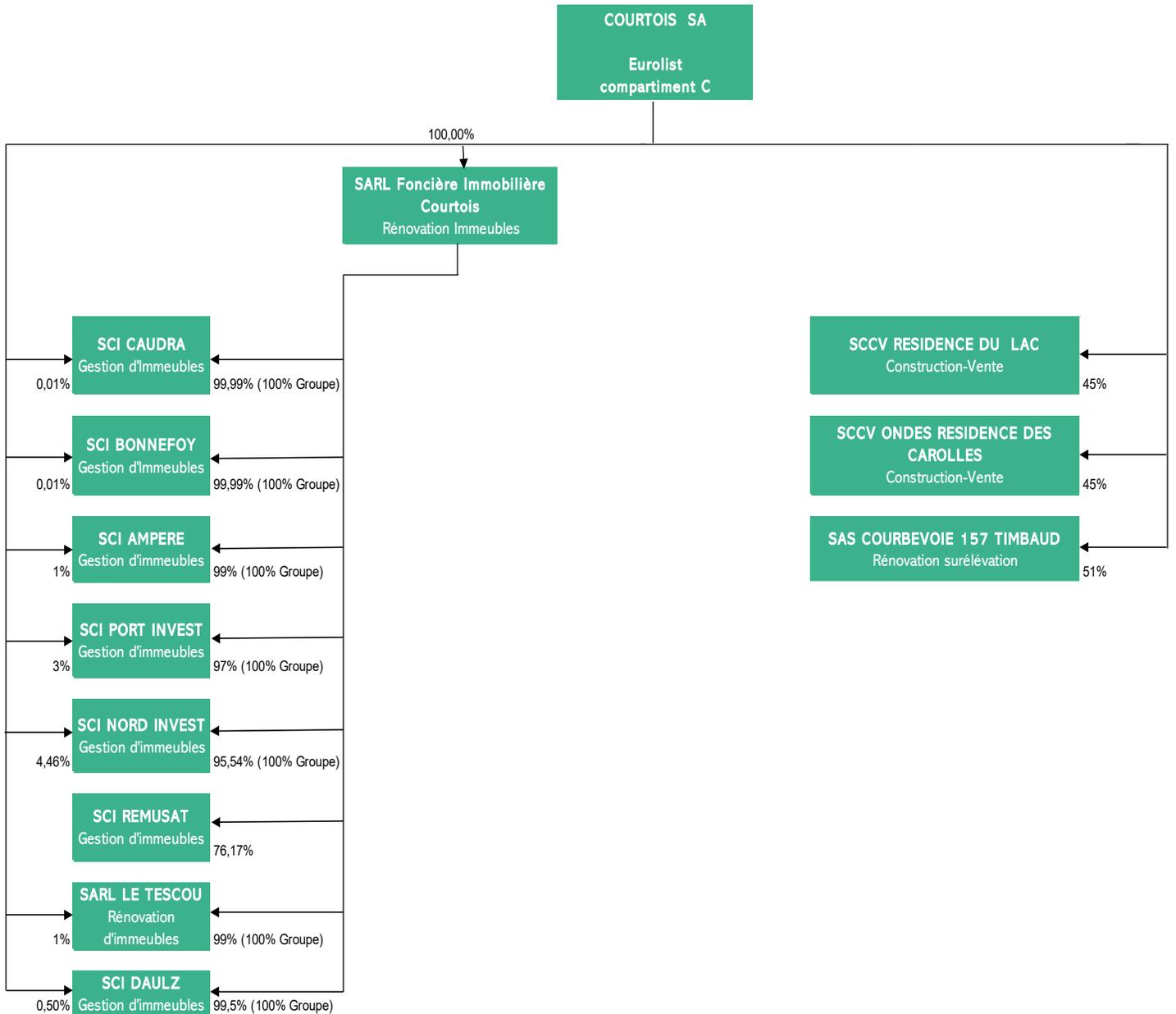
SOMMAIRE

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 10
III. Affectation du résultat _____	PAGE 12
IV. Actionnariat & Évolution boursière _____	PAGE 13
V. Conclusion _____	PAGE 17
Rapport sur le gouvernement d'entreprise _____	PAGE 19
Rapport des Commissaires aux Comptes sur les conventions et engagements réglementés _____	PAGE 43
Comptes annuels consolidés _____	PAGE 51
Rapport des Commissaires aux Comptes sur les comptes consolidés _____	PAGE 71
Comptes sociaux _____	PAGE 74
Rapport des Commissaires aux Comptes sur les comptes annuels _____	PAGE 84
Ordre du jour et résolutions de l'Assemblée Générale Mixte du 22 mai 2025 _____	PAGE 87
Autres informations _____	PAGE 91
Informations sur la société	
Attestation responsable	



ORGANIGRAMME DU GROUPE

AU 31 DÉCEMBRE 2024





RAPPORT DE GESTION DU CONSEIL D'ADMINISTRATION

A L'ASSEMBLÉE GÉNÉRALE MIXTE DU 22 MAI 2025

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 2024.

Les convocations à la présente Assemblée seront régulièrement effectuées.

Les documents prévus par la réglementation en vigueur vous seront adressés et mis à votre disposition notamment sur le site de la société www.courtois-sa.com dans les délais impartis.

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

SOMMAIRE DU RAPPORT DE GESTION DU CONSEIL D'ADMINISTRATION

I.	Activité du Groupe _____	PAGE 2
	<i>I-1 Activité de l'ensemble du Groupe au cours de l'exercice écoulé</i>	
	<i>I-2 Evolution prévisible et perspectives d'avenir</i>	
	<i>I-3 Recherche et développement</i>	
	<i>I-4 Evènements importants survenus depuis la date de clôture</i>	
	<i>I-5 Description des principaux risques et incertitudes</i>	
	<i>I-6 Procédures de contrôle interne</i>	
	<i>I-7 Engagements hors bilan</i>	
	<i>I-8 Activité et résultats de l'ensemble des filiales de la société par branche d'activité dans les comptes sociaux</i>	
II.	Activité propre de la société COURTOIS SA _____	PAGE 10
III.	Affectation du résultat _____	PAGE 12
IV.	Actionnariat & Evolution boursière _____	PAGE 13
V.	Conclusion _____	PAGE 17

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

La société COURTOIS SA exerce historiquement son activité soit directement, soit indirectement par l'intermédiaire de sociétés filiales ne disposant pas de moyens propres, et dont l'exploitation de l'activité est pilotée par la société COURTOIS SA.

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 2024.

I-1.1 Chiffres clés en K€

Résultats Consolidés	31/12/2024	31/12/2023
Chiffre d'affaires	945	1 409
Résultat opérationnel	(508)	(216)
Coût de l'endettement financier net	(7)	(37)
Résultat financier	(1)	2
Quote-part du résultat des sociétés mises en équivalence	(5)	4
Charge d'impôt	131	60
Résultat net	(390)	(187)
Résultats net part du Groupe	(347)	(168)

DONNEES PAR ACTION (en Euros)	31/12/2024	31/12/2023
Résultat net part du Groupe	(4,80)	(2,33)
Dividende proposé	-	-

SITUATION FINANCIERE	31/12/2024	31/12/2023
Capitaux propres part Groupe	18 579	18 931
Endettement financier brut	4 221	3 903
Valeur des Immeubles de placement	10 130	9 755
Stocks et en-cours	7 502	7 121
Trésorerie et équivalent de trésorerie	6 425	7 192

I-1.2 Analyse des résultats

Les comptes consolidés de l'exercice clos le 31 décembre 2024 font apparaître un résultat net négatif part du Groupe de 347 K€ contre un résultat négatif de 168 K€ au 31 décembre 2023.

Le chiffre d'affaires consolidé au 31 décembre 2024 d'un montant de 945 K€, est en diminution de 464 K€ dû principalement à la non-réalisation de cession de lot en 2024. Le Groupe COURTOIS s'est concentré dès le second semestre 2024, à la poursuite d'activité de la gestion d'immeuble à Toulouse, suite à l'annonce du départ du principal locataire fin 2024. Le chiffre d'affaires de cette location représente près de 78% du chiffre d'affaires consolidé en 2024.

Le niveau de liquidités du Groupe COURTOIS permet de faire face aux échéances à venir.

Nous vous demandons d'approuver ces comptes.

Le résultat négatif consolidé s'établit à 390 K€ :

Part de COURTOIS SA	- 347 K€
Part des Minoritaires	- 43 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 le cadre de 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 2024, la juste valeur des immeubles de placement s'élève à 10 130 K€.

La variation de la juste valeur impacte positivement le résultat net avant impôts d'un montant de 108 K€.

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

Au 31 décembre 2024, 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 2024 tous les locaux sont loués à l'exception d'un local industriel situé à Vitrolles sous promesse de vente et depuis le 29 novembre 2024, du 33 rue de Rémusat, dont un bail est en cours de négociation sur la base d'une LOI contresignée courant dernier trimestre 2024.

I-1.2.1-Le chiffre d'affaires 2024 s'élève à un montant de 945 K€ contre 1 409 K€ en 2023

I-1.3 Résumé du bilan consolidé

ACTIF (en K€)		
	31/12/2024	31/12/2023
Immobilisations corporelles	213	252
Immeubles de placement	10 130	9 755
Participations entreprises associées	-	-
Actifs financiers non courants	834	835
Stocks et en cours	7 502	7 121
Clients & autres actifs courants	312	301
Trésorerie et équivalent de trésorerie	6 425	7 192
TOTAL	25 459	25 456

PASSIF (en K€)		
	31/12/2024	31/12/2023
Fonds propres	18 579	18 931
Intérêts minoritaires	161	214
Dettes financières	4 221	3 903
Passifs d'impôts non courants	1 773	1 861
Provisions courantes	268	263
Autres dettes	456	284
TOTAL	25 459	25 456

I-1.4 Résumé du compte de résultat consolidé

En K€	31/12/2024	31/12/2023
Chiffre d'affaires	945	1 409
Charges opérationnelles	(1 452)	(1 625)
Résultat Opérationnel Courant	(508)	(216)
Autres produits et charges opérationnels	-	-
Résultat Opérationnel	(508)	(216)
Coût de l'endettement financier	(7)	(37)
Autres produits et charges financiers	(1)	2
Quote-part résultat sociétés mise en équivalence	(5)	4
Charges d'impôt	131	60
Résultat net	(390)	(187)
<i>Part du Groupe</i>	<i>(347)</i>	<i>(168)</i>
<i>Part des minoritaires</i>	<i>(43)</i>	<i>(19)</i>

I-1.5 Analyse de la situation financière

Les concours bancaires utilisés par le Groupe dans les comptes consolidés s'élèvent à :

- 3 158 K€ pour l'activité de rénovation d'immeubles :
 - o SFIC : 1 808 K€, souscrit à la Banque Populaire, à taux variable, en décembre 2021 et dont le terme est en août 2025,
 - o Courbevoie : 1 350 K€, souscrit à la Caisse d'Épargne, à taux variable, en 2023 pour une durée de 3 ans.
- 375 K€ pour l'activité de gestion d'immeubles, concernant la SCI NORD INVEST. Le prêt a été souscrit, pour 450 K€, auprès de la BNP, à taux fixe, en 2022, pour une durée de 12 ans.

Le Groupe n'a pas de covenant attaché à la dette

I-2 ÉVOLUTION PREVISIBLE ET PERSPECTIVES D'AVENIR

Depuis 2023, le secteur d'activité de l'immobilier a enregistré ses plus bas niveaux d'activité (taux d'emprunt élevés, seuils des conditions d'octroi des emprunts par les banques revus à la hausse, arrêt des dispositifs fiscaux d'aide à la construction et un climat général dégradé). Pour autant, la fin de l'année 2024 est marquée par une légère reprise d'activité, avec des opérations de réservation et vente intervenues sur plusieurs projets.

Les études réalisées pour des acquisitions dans le secteur de la rénovation n'ont pas eu de suite, en raison des prix de vente trop élevés.

Le Groupe COURTOIS se concentrera, en 2025, sur la réalisation des gros travaux de rénovation énergétique, de densification et de modernisation de l'immeuble situé rue de Rémusat, à Toulouse, pour répondre notamment aux objectifs du décret tertiaire.

Par ailleurs, le dossier Courbevoie (détenue 51%), les permis de construire étant purgés de tout recours, les travaux sont prévus à bref délai. Ce dossier semble recevoir un accueil positif du public.

D'autre part, le projet de Vitrolles (détenue 75%), dont le permis de construire a été accordé en date du 15 décembre 2023, fait l'objet de deux recours, objets de pourparlers avancés.

Des promesses de vente ont été signées sur le début d'année 2025, pour un chiffre d'affaires attendu autour de 500 K€.

L'activité de gestion d'immeubles sera fortement diminuée par la non-factorisation du loyer de la rue de Rémusat à Toulouse, en 2025 et 2026.

2025 et 2026 se traduiront par des exercices de « transition », en termes d'activité.

I-3 RECHERCHE ET DEVELOPPEMENT

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

I-4 EVENEMENTS IMPORTANTS SURVENUS DEPUIS LA DATE DE CLOTURE DE L'EXERCICE 2024

Lancement d'importants travaux de rénovation énergétique, modernisation et d'agrandissement du principal immeuble du Groupe, situé à Toulouse. La durée prévisionnelle des travaux sera de 18 mois. L'enveloppe des travaux représente un montant total de l'ordre de 7 millions d'euros, entièrement sécurisé par un crédit d'une durée de 17 ans, à taux fixe, auprès du Crédit Agricole.

En février 2025, le nouveau preneur à bail a signé un BEFA d'une durée de 12 ans, pour l'ensemble de l'immeuble après travaux.

I-5 DESCRIPTION DES PRINCIPAUX RISQUES ET INCERTITUDES

L'analyse des risques a été faite en tenant compte de l'évaluation de la probabilité de réalisation et de l'ampleur estimée de son impact.

Le tableau ci-dessous synthétise le niveau de criticité nette.

Risques	Probabilité de réalisation / Ampleur estimée		
	Faible	Modéré	Important
Risque de marché immobilier		X	
Risque de contrepartie		X	
Risque de liquidité	X		
Risque de taux			X
Risque d'assurance		X	
Risque juridique	X		
Risque lié à l'insolvabilité des locataires		X	
Risque lié aux immeubles de placement		X	
Risque financier lié aux effets du changement climatique et aux réglementations environnementales			X
Risque de gros travaux			X
Risque de variations de cours	X		
Risque lié au contrôle majoritaire de la Société	X		
Risque de dépendance de la société à certains actifs			X

I-5.1 Gestion des risques :

I-5.1.1 Risque de marché immobilier

Le marché est en repli, en attente des mesures de relance de la part des autorités. Les taux d'intérêt des emprunts ont été revus à la baisse, fin 2024, et les conditions d'octroi des prêts immobiliers ont permis de libérer des financements ; ce qui a permis une légère reprise d'activité.

Le marché locatif est par ailleurs en forte demande. Le Groupe a donc réorienté une partie des lots destinés à la vente, vers la location meublée, dans l'attente de la reprise du marché. Ainsi sur les 8 lots mis à la vente, 6 font actuellement l'objet d'un contrat de location meublée. Ce risque est donc modéré.

I-5.1.2 Risque de contrepartie

Les locataires sont en majorité des sociétés présentant un risque modéré quant à leur solvabilité.

Le Groupe COURTOIS peut solliciter ses partenaires bancaires pour des dossiers d'investissement ou patrimoniaux.

De la même façon, pour la réalisation d'importants travaux, le Groupe COURTOIS fait l'étude de la structure financière des entreprises auxquelles elle est susceptible de faire appel, lors des appels d'offres.

Enfin, cela concerne le risque de commercialisation (difficultés à trouver des acquéreurs, désistements).

I-5.1.3 Risque de liquidité

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

Des prévisionnels sont réalisés régulièrement durant l'exercice pour assurer le suivi de la trésorerie et placements ; ce qui permet de limiter ce risque au plus bas.

I-5.1.4 Risque de taux

Du fait de l'activité du Groupe, ce risque s'apprécie à deux niveaux : risque pour les acquéreurs et pour le financement des projets.

La dynamique de promotion immobilière est liée à la faculté de financement des acquéreurs et des taux qu'ils peuvent obtenir ; ce qui a des conséquences notamment sur la liquidité des stocks.

Le recours au financement pour l'activité de rénovation, peut avoir des conséquences pour limiter les coûts des travaux.

A ce titre, le Groupe a pu obtenir un taux fixe de financement dans de bonnes conditions, pour le financement des gros travaux, en 2024.

I-5.1.5 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 contracté 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.

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

Suite à de nombreux sinistres notamment climatiques, les assureurs relèvent fortement les tarifs en vigueur. Ce risque est donc considéré modéré.

I-5.1.6 Risque juridique

A ce jour, ces risques sont non significatifs cependant leur dénouement reste lent. (cf. note 32 « Contentieux » de l'annexe consolidée).

I-5.1.7 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. La solvabilité des locataires, pour le logement, diminue ; ce qui engendre une sélection plus rigoureuse. Ce risque est donc modéré.

I-5.1.8 Risque lié aux immeubles de placement

1- La société a retenu l'option qui consiste à 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 31/12/2024. Il s'agit d'immeubles destinés à être conservés durablement.

2- Les expertises confiées à des tiers indépendants se traduisent par une variation positive de la juste valeur des immeubles de placement à hauteur de 108 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.

Ces immeubles ont fait l'objet de travaux de rénovation, le risque est donc modéré.

Les risques liés à la détérioration du bien sont couverts par un contrat d'assurance.

Ceux qui sont liés au marché de l'immobilier n'ont pas de mesure d'atténuation envisageable, excepté le fait de rester prudent avec peu de lot en stock et une nouvelle stratégie de mise à la location des biens, dans l'attente de leur vente.

I-5.1.9 Risque financier lié aux effets du changement climatique et aux réglementations environnementales

Le Groupe COURTOIS est un acteur de la restructuration d'immeubles depuis maintenant plus de 20 ans. Le Groupe a développé un savoir-faire :

- Dans la rénovation énergétique de son patrimoine,
- Dans la rénovation des logements,
- Tout en veillant au réemploi des matériaux et à la valorisation des éléments non conservés sur site.

L'activité de rénovation du patrimoine bâti depuis plus de 20 ans, participe à la réduction de la consommation foncière et s'inscrit dans les objectifs de la Loi Climat et Résilience de 2021 et les perspectives du Zéro Artificialisation Net.

Au-delà de son activité de rénovateur, le Groupe COURTOIS est vigilant dans son quotidien :

- Les équipes privilégient les visioconférences aux déplacements importants,
- Privilégie les déplacements en transports en commun.

Le Groupe, soucieux d'anticiper, notamment face aux enjeux climatiques et à la préservation de l'environnement, échange et se prépare avec ses partenaires aux futures échéances de la directive CSRD* (Corporate Sustainability Reporting Directive) qui vient se substituer au reporting extra-financier des entreprises via l'intégration de nouvelles mesures. Directives applicables, au plus tôt, à compter du rapport portant sur l'exercice clos du 31 décembre 2026 (établi en 2027) avec possibilité de report de 2 ans.

Ce risque est donc considéré important, quant à ses impacts financiers, pour répondre aux exigences.

I-5.1.10 Risque de gros travaux

Les études sont lancées pour évaluer les travaux concernant le patrimoine de COURTOIS SA, ainsi que pour définir une juste utilisation des locaux.

Ce risque peut se traduire par des malfaçons, retards de livraison et dérapage budgétaire. Mais également, des difficultés administratives (autorisations avec recours, diagnostics archéologiques).

Le risque est significatif, car notamment impacté dans la rénovation qui sera effectuée en 2025 sur l'immeuble rue de Rémusat, à Toulouse. Le Groupe COURTOIS fait appel à des entreprises reconnues sur le marché, pour limiter toutefois les aléas.

I-5.1.11 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. Le risque est donc faible.

I-5.1.12 Risque lié au contrôle majoritaire de la société

La société est contrôlée par l'Actionnaire majoritaire : la SAS REGIA (faîtière du Groupe) qui détient 53,55 % du capital de COURTOIS SA, consolidée par la Société Civile COURTOIS & FILS, créée lors de la transmission patrimoniale.

Les mesures prises pour éviter que le contrôle ne soit exercé de manière abusive, consistent notamment en la présence de 3 membres indépendants sur 6 membres au sein du Conseil d'Administration. Le risque est donc faible.

I-5.1.13 Risque de dépendance de la société à certains actifs

Le Groupe COURTOIS présente une forte dépendance pour l'activité de gestion d'immeuble et notamment avec l'immeuble situé rue de Rémusat à Toulouse. Le risque est donc important.

I-6 LES PROCEDURES DE CONTROLE INTERNE

Le Groupe COURTOIS a rédigé le présent rapport conformément au cadre de référence de l'AMF publié en janvier 2007 et revu en juillet 2010, et des principes du guide d'application. Le Groupe utilise également ce cadre de référence pour parfaire son dispositif de contrôle interne.

La préparation de ce rapport s'appuie aussi bien sur les informations et méthodes de contrôle remontées par les différents acteurs du contrôle interne au sein de

COURTOIS SA et ses filiales, que des travaux de l'audit interne, effectués à la demande de la Direction Générale. Des procédures de contrôle interne ont été mises en place pour s'assurer de la réalisation et de l'optimisation des opérations décidées par les organes de Direction et de la maîtrise des risques.

Le système et les procédures de contrôle interne en vigueur au sein du Groupe COURTOIS ont pour objet :

- La conformité aux lois et règlements,
- L'application des instructions et des orientations fixées par la Direction Générale,
- Prévenir et maîtriser les risques d'erreur ou de fraude, en particulier comptable et financier,
- Le bon fonctionnement des processus internes de la Société, notamment ceux concourant à la sauvegarde des actifs,
- La fiabilité des informations financières publiées.

Ce dispositif doit également contribuer à la maîtrise des activités, à l'efficacité des opérations et à l'utilisation efficiente des ressources et à permettre de prendre en compte de manière appropriée les risques significatifs.

Le dispositif de contrôle interne joue ainsi un rôle clé dans la conduite et le pilotage des différentes activités.

1-6.1.1 Le périmètre du contrôle interne et de la gestion des risques

Dans le cadre de la production des comptes consolidés, ce périmètre comprend la Société Mère et les sociétés intégrées dans les comptes consolidés. (Cf. Note 3 de l'annexe consolidée).

1-6.1.2 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.

1-6.1.3 Organisation générale et principaux acteurs

➤ Rôle de la Direction Générale :

La Direction Générale est responsable de la définition, de la mise en œuvre et de la supervision des moyens pour atteindre les objectifs fixés en matière de contrôle interne et de la gestion des risques.

La Présidente du Conseil d'Administration assume également les fonctions de Directrice Générale.

Elle assume le contrôle interne dans le cadre de sa fonction de Directrice Générale avec le Conseil d'Administration et l'assistance des Commissaires aux Comptes.

➤ Organisation générale :

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

- Une organisation comportant une définition claire des responsabilités,
- La diffusion en interne d'informations pertinentes, fiables, et d'un système visant à recenser, analyser les principaux risques et s'assurer de l'existence des procédures de gestion de ces risques,
- 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.

Trois acteurs du gouvernement d'entreprise de la société sont particulièrement concernés :

- La Direction Générale qui est responsable de l'organisation et de la mise en œuvre 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, après les vérifications et contrôles ;
- La Présidente du Conseil d'Administration qui est responsable du rapport sur les procédures de contrôle interne, comprenant les procédures relatives à l'élaboration et au traitement de l'information financière et comptable.

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. Ils présentent leurs observations sur le rapport de gestion sur les procédures de contrôle interne et de gestion des risques.

➤ 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 les notaires et avocats choisis en fonction de leurs spécialisations.

Pour le Groupe COURTOIS 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 œuvre 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 œuvre 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,
- Le Conseil est informé du périmètre et des modalités d'intervention des Commissaires aux Comptes ainsi que des conclusions de leurs travaux.

1-6.4 Processus concourant à l'élaboration de l'information comptable et financière publiée :

➤ 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 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 qui suit l'application de la politique, définie par la Présidente. Pour ces placements, l'aspect sécurité est privilégié et seules sont sélectionnées 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 doit être soumise au préalable au Conseil d'Administration pour autorisation.

➤ Système d'information comptable et financier :

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 SAGE COALA et de consolidation CEGID ETAFI CONSO.

Le serveur est sécurisé. L'accès est autorisé selon des codes spécifiques.

Les données sont sauvegardées tous les jours et les supports conservés dans un lieu isolé des bureaux.

➤ 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 sont susceptibles de détenir.

La société informe annuellement les personnes concernées des fenêtres négatives. Pour les membres du Conseil d'Administration, la société annexe ce fichier aux dates des Conseils et Comités de l'année à venir.

➤ 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.

I-7 ENGAGEMENTS HORS BILAN

Cf. Note 31 de l'annexe consolidée.

I-8 ACTIVITE ET RESULTATS DE L'ENSEMBLE DES FILIALES DE LA SOCIETE PAR BRANCHE D'ACTIVITE DANS LES COMPTES SOCIAUX

I-8.1 Tableau des biens loués :

<u>Nom de la société</u>	<u>Adresse du bien</u>	<u>% de détention</u>	<u>Superficie en m²</u>	<u>Baux</u>
COURTOIS SA		100 %		
	Rue de Rémusat – 31000 Toulouse		> 3 000	Bureaux
SCI AMPERE		100 %		
1 lot	11 ^{ème} arrondissement - Paris		< 100	Commercial
1 lot	18 ^{ème} arrondissement – Paris		< 100	Habitation
1 lot	Avenue Faidherbe – 92600 Asnières-sur-Seine		< 100	Commercial
SCI BONNEFOY		100 %		
1 lot	Faubourg-Bonnefoy – 31000 Toulouse		Entre 100 et 500	Commercial
SCI NORD INVEST		100 %		
1 lot	Andromède – 31700 Blagnac		Entre 100 et 500	Commercial
SCI REMUSAT		76 %		
1 lot	Zac Ferme Crozes – 13744 Vitrolles		Entre 500 et 1 000	Industriel
2 lots	18 ^{ème} arrondissement – Paris		< 100	Commercial
1 lot	20 ^{ème} arrondissement – Paris		< 100	Commercial

I-8.2 Activité des filiales en K€ (données issues des comptes sociaux) :

Les filiales sont à vocation immobilière.

Noms	% d'intérêt et de contrôle	Chiffre d'affaires (2)	Production Stockée	Résultat d'exploitation	Résultat financier	Résultat Exceptionnel	Impôt sur les sociétés	Résultat de l'exercice
SARL FIC (Rénovation d'immeubles)	100%	40	-	(498)	(22)	-	-	(520)
SARL LE TESCOU (Rénovation d'immeubles)	100%	-	-	-	-	-	-	-
SCCV ANTONY ARON (Promotion immobilière)	51%	-	-	4	-	-	-	4
SAS COURBEVOIE (Rénovation d'immeubles)	51%	-	-	(21)	-	-	-	(21)
SCCV RESIDENCE DU LAC (Promotion immobilière)	45%	-	-	(4)	-	-	-	(4)
SCCV ONDES (Promotion immobilière)	45%	-	-	(1)	-	-	-	(1)
SCI AMPERE (Gestion d'Immeubles)	100%	28	-	(7)	(1)	-	-	(8)
SCI BONNEFOY (1) (Gestion d'Immeubles)	100%	27	-	15	-	-	(4)	11
SCI CAUDRA (1) (Gestion d'Immeubles)	100%	-	-	(6)	73	-	(17)	50
SCI DAULZ (1) (Gestion d'Immeubles)	100%	-	-	-	-	-	-	-
SCI NORD INVEST (Gestion d'Immeubles)	100%	59	-	18	(2)	-	-	17
SCI PORT INVEST (Gestion d'Immeubles)	100%	-	-	(2)	-	-	-	(1)
SCI REMUSAT (1) (Gestion d'Immeubles)	76,17%	27	-	(20)	-	-	-	(20)

1- COURTOIS SA, acquisition de titres des minoritaires de la SCI BONNEFOY, SCI CAUDRA, SCI DAULZ et FIC en avril 2024.

I-8.2 Activité de rénovation d'immeubles
(Cf. données synthétiques chiffrées en note 5 de l'annexe des comptes consolidés)

SARL FONCIERE IMMOBILIERE COURTOIS (FIC) :

Le chiffre d'affaires consolidé s'élève à 34 K€ au 31 décembre 2024.

Le montant net du stock s'élève à 4 314 K€ au 31 décembre 2024 contre un montant global de 4 168 K€ au 31 décembre 2023.

La variation du stock s'explique principalement par les coûts de commercialisation et l'aménagement des 8 lots de l'immeuble situé à Toulouse Centre.

Immeuble situé à Toulouse Centre : en raison d'un contexte peu favorable pour l'immobilier à la vente et une forte demande dans le secteur du locatif, la décision a été prise de mettre en location meublée, à partir d'octobre 2024. Dans l'attente de la réalisation de la vente, 6 lots sont loués (5 K€) et 1 offre d'achat a été reçue avant le 31/12/2024. Le dernier lot est maintenu à la vente.

SAS COURBEVOIE 157 TIMBAUD (détenion 51 %) :

Dossier de 14 lots d'habitation : sur l'existant, surélévation et extension pour une surface SHAB de 906 m².

Le montant du stock au 31 décembre 2024 est de 2 880 K€, contre 2 413 K€ au 31 décembre 2023.

Le permis de construire et les permis de construire modificatifs ont été acceptés et purgés de tout recours.

Les appels d'offre auprès des entreprises sont en cours. Un référé préventif a été réalisé.

6 promesses de vente ont été signées, représentant un montant de 3 142 K€, soit 36% du CA total. 3 appartements n'ont pas/plus de condition suspensive relative au financement.

I-8.3 Activité promotion immobilière

SCCV RESIDENCE DU LAC (société mise en équivalence détenion 45 %) : une procédure est en cours pour la mise en cause de l'Architecte et de l'Assistant du Maître d'Ouvrage.

Le montant de la provision dans les comptes sociaux de COURTOIS SA est de 251 K€.

II - ACTIVITÉ PROPRE DE LA SOCIÉTÉ COURTOIS SA (données sociales)

La société COURTOIS SA a réalisé un chiffre d'affaires de 963 K€ dont 790 K€ de loyers et charges et 173 K€ de prestations de services.

Depuis le 1^{er} juillet 2024, la société COURTOIS SA refacture les prestations administratives à l'ensemble des filiales du Groupe, qui lui sont refacturées par la Société Civile COURTOIS & FILS. Ces prestations concernent les domaines financier, comptable, informatique, administratif, commercial, ainsi que le personnel.

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

Au 31 décembre 2024, le montant des stocks s'élève à 541 K€ lié à l'opération de Cugnaux.

Le résultat d'exploitation est négatif à hauteur de 189 K€.

Procédures :

A) Tribunal Judiciaire de Toulouse :

- Après mise en cause de l'Architecte et de l'Assistant du Maître d'Ouvrage, nomination d'un expert en date du 7 décembre 2023.

B) Cour d'Appel de Toulouse :

- Avec un acquéreur déjà débouté à hauteur de 109 K€.

SCCV ONDES RESIDENCE DES CAROLLES (société mise en équivalence détenion 45 %) : le montant de la provision dans les comptes sociaux de COURTOIS SA est de 17 K€.

L'avenant à la promesse de vente, signée en octobre 2023 avec un lotisseur, pour un montant de 571 K€ HT, étant arrivé à expiration, n'a pas été reconduit.

Le permis d'aménager ayant été accordé et purgé de tout recours, il est transféré au Groupe COURTOIS, pour faire l'étude de sa mise en œuvre.

I-8.4 Activité gestion des immeubles

Au 31 décembre 2024 tous les locaux sont loués à l'exception d'un local situé à Vitrolles sous promesse de vente et du 33 rue de Rémusat depuis le 29/11/2024 en cours de relocation.

SCI REMUSAT (détenion 76 %) local Vitrolles (secteur proche de Marignane) : le permis de construire initial a été refusé par la Mairie, un avenant à la promesse de vente été signé début décembre 2023 pour un montant de 1 200 K€ (part Rémusat 900 K€). Le permis a été accordé par la Mairie le 15 décembre 2023, mais a fait l'objet de deux recours des tiers, pour lesquels un accord est sur le point d'être finalisé. Un diagnostic archéologique sera réalisé, dès l'obtention des accords. La démolition et le désamiantage du local seront pris en charge par le promoteur.

Le résultat financier positif de 133 K€ est composé principalement des dividendes et intérêts des filiales, pour un montant de 10 K€ et des produits financiers, placement de trésorerie, de 125 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 négatif de 35 K€ contre un résultat positif de 402 K€ en 2023.

Cette diminution résulte de l'augmentation des honoraires et de la forte baisse des dividendes et intérêts versés par les filiales.

Nous vous demanderons d'approuver ces comptes.

II-2 ACTIVITE PROMOTION IMMOBILIERE

Opération CUGNAUX (détenion à hauteur de 100 %) : le montant du stock est de 541 K€ HT (dont 3 lots loués) sur la phase 3 du bâtiment C.

Il est également indiqué les éléments suivants :

- 3 lots sont en stock : les loyers de ces lots, représentent un montant de 46 K€, en 2024.

II-3 PRINCIPAUX RISQUES ET INCERTITUDES

Cf. paragraphe I.5.

II-4 ÉVENEMENTS IMPORTANTS INTERVENUS DEPUIS LA DATE DE CLOTURE

Le principal locataire de l'immeuble du Groupe situé 33 rue de Rémusat, dont le loyer représentait près de 78 % du chiffre d'affaires de COURTOIS SA en 2024 a mis fin au bail, en novembre 2024.

Un nouveau bail a été signé pour une durée de 12 ans ferme, avec prise d'effet prévue le 1er juillet 2026. Des travaux de rénovation et d'agrandissement seront réalisés durant les 18 prochains mois. Il n'y aura pas de loyer perçu en 2025 et 2026.

Le chiffre d'affaires prévisionnel pour une année de loyer, en fonction des surfaces réalisées, sera environ de 1 000 K€, soit une progression d'environ 25 %.

II-5 SITUATION FINANCIERE DE LA SOCIETE

II-5.1 Emprunts

Néant.

II-5.2 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. 441-6-1° : Factures reçues non réglées à la date de clôture de l'exercice dont le terme est échu						Article D. 441-6-2° : Factures émises non réglées à la date de clôture de l'exercice dont le terme est échu					
	0 jour (indicatif)	1 à 30 jours	31 à 60 jours	61 à 90 jours	91 jours et plus	Total (1 jour et plus)	0 jour (indicatif)	1 à 30 jours	31 à 60 jours	61 à 90 jours	91 jours et plus	Total (1 jour et plus)
(A) Tranches de retard de paiement												
Nombre de factures concernées						5						10
Montant total des factures concernées TTC		18			5	23		2			49	51
Pourcentage du montant total des achats TTC de l'exercice		1,74%			0,51%	2,25%						
Pourcentage du chiffre d'affaires HT de l'exercice								0,25%			4,98%	5,23%
(B) Factures exclues du (A) relatives à des dettes et créances litigieuses ou non comptabilisées												
Nombre des factures exclues TTC												
Montant total des factures exclues												
(C) Délais de paiement de référence utilisés (contractuel ou délai légal - article L. 441-10 ou article L. 443-11 du code de commerce)												
Délais de paiement de référence utilisés pour le calcul des retards de paiement	X Délais contractuels						X Délais contractuels					

Les échéances à plus de 91 jours concernent :

- La SCCV RESIDENCE DU LAC selon les contrats signés,
- Opération Cugnaux travaux non conformes.

II-5.3 Engagements hors bilan

En milliers d'euros	31/12/2023	31/12/2024	Nom
RESIDENCE DU LAC Caution protocole signé	25	25	CDC HABITAT
FIC Caution solidaire	900	900	BANQUE POPULAIRE (Occitanie)
COURBEVOIE 157 TIMBAUD Privilège de prêteur de deniers montant restant à rembourser	1 350	1 350	CAISSE D'EPARGNE (Ile de France)

II-6 PRISE DE PARTICIPATION ET DE CONTROLE

Le projet de promotion de la SCCV ANTONY ARON (détention à 51 %) étant soldé, les titres de la société ont été cédés à leur valeur nominale, en date du 30 septembre 2024.

II-7 EVOLUTION PREVISIBLE ET PERSPECTIVES D'AVENIR

Cf. paragraphe 1-2.

II-8 ACTIVITES EN MATIERE DE RECHERCHE ET DEVELOPPEMENT

La société n'a eu aucune activité en matière de recherche et développement au cours de l'exercice clos au 31 décembre 2024.

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 l'intégralité de la perte de l'exercice 2024 s'élevant à 34 500 € au compte « Autres Réserves » qui serait ainsi ramené de 7 447 615 € à 7 413 115 €.

Nous vous demandons de procéder à cette affectation du résultat.

III-2 DISTRIBUTION ANTERIEURE DE DIVIDENDES (ARTICLE 243 BIS DU CODE GENERAL DES IMPOTS)

Conformément aux dispositions de l'article 243 bis du Code Général des Impôts, nous vous signalons la distribution de dividendes au titre des trois derniers exercices.

Au titre de l'Exercice	Revenus éligibles à la réfaction		Revenus non éligibles à la réfaction
	Dividendes	Autres revenus distribués	
2021	Néant	-	-
2022	200 145 € (*) Soit 2,75 € par action	-	-
2023	Néant	-	-

(*) Incluant le montant du dividende correspondant aux actions auto détenus non versé et affecté au compte report à nouveau

III-3 DEPENSES ET CHARGES NON DEDUCTIBLES FISCALEMENT (ARTICLE 39-4 DU CODE GENERAL DES IMPOTS)

Néant.

IV - ACTIONNARIAT & ÉVOLUTION BOURSIÈRE

IV-1 ACTIONNARIAT DE LA SOCIÉTÉ

L'identité des personnes qui détiennent directement ou indirectement au 31 décembre 2024 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 2024, nous vous indiquons que :

- La société SAS REGIA détient 38 973 actions nominatives de la société COURTOIS SA, représentant 77 798 droits de vote, soit 53,55 % du capital et 56,76 % des droits de vote théoriques.

En début d'exercice 2024, la société REGIA, était contrôlée par un concert familial, composé de Monsieur Jean-Louis COURTOIS de VIÇOSE (Directeur Général de REGIA et Directeur Général Délégué de COURTOIS SA), Madame Françoise COURTOIS de VIÇOSE (Directrice Générale Déléguée de REGIA et de COURTOIS SA) et leur fille Madame Jennifer COURTOIS de VIÇOSE (Présidente de REGIA et Présidente Directrice Générale de COURTOIS SA) selon la répartition suivante :

	Actions (pleine propriété)	% capital et droits de vote	Actions (usufruit)	% capital et droits de vote	Actions (nue-propriété)	% capital
Jean-Louis COURTOIS de VIÇOSE	243 612	39,89	366 797	60,06	-	-
Françoise COURTOIS de VIÇOSE	252	0,04	-	-	144 508	23,66
Jennifer COURTOIS de VIÇOSE	11	ns	-	-	222 289	36,40
Total concert familial	243 875	39,93	366 797	60,06	366 797	60,06

Des modifications ont été apportées aux statuts de la société REGIA, en vertu desquelles (i) le droit de vote, actuellement exerçable par l'usufruitier, est attribué au nu-propiétaire d'actions faisant l'objet d'un démembrement de propriété, hors décisions d'affectation des résultats, (ii) les décisions collectives seront (sauf exceptions) prises à la majorité simple des voix.

- Monsieur Jean-Louis COURTOIS de VIÇOSE a procédé, au cours du 1^{er} trimestre 2024, à une donation-partage au profit de ses trois enfants, incluant notamment la nue-propriété d'actions REGIA (38 335 actions REGIA au profit de sa fille, Madame Jennifer COURTOIS de VIÇOSE et 102 636 actions au profit de chacun de ses deux autres enfants, qui ne sont pas et n'entendent pas être parties au concert).

- La Société Civile COURTOIS & FILS, nouvelle holding patrimoniale constituée, après apport des actions REGIA par Mesdames Françoise et Jennifer COURTOIS de VIÇOSE. Madame Françoise COURTOIS de VIÇOSE a également procédé à une donation au profit de sa fille, Jennifer COURTOIS de VIÇOSE, de la quasi-intégralité de ses actions COURTOIS & FILS.

Suite à ces opérations, la répartition du capital au sein de la société REGIA est désormais la suivante :

	Actions (pleine propriété)	% capital et droits de vote	Actions (usufruit)	% capital	Actions (nue-propriété)	% capital et droits de vote
Jean-Louis COURTOIS de VIÇOSE	11	ns	610 404	99,96	-	ns
Françoise COURTOIS de VIÇOSE	1	ns	-	-	-	ns
Jennifer COURTOIS de VIÇOSE	1	ns	-	-	38 335	6,28
COURTOIS & FILS	259	0,04	-	-	366 797	60,11
Total concert familial	272	0,04	610 404	99,96	405 132	66,39
Membres de la famille non-concertistes					205 280	33,61

Des modifications ont été apportées aux statuts de la société REGIA, en vertu desquelles (i) le droit de vote, actuellement exerçable par l'usufruitier, est attribué au nu-propiétaire d'actions faisant l'objet d'un démembrement de propriété, hors décisions d'affectation des résultats, (ii) les décisions collectives seront (sauf exceptions) prises à la majorité simple des voix.

Suite à ces opérations, la répartition du capital au sein de la Société Civile COURTOIS & FILS est désormais la suivante :

	Actions (pleine propriété)	% capital et droits de vote	Actions (usufruit)	% capital	Actions (nue- propriété)	% capital et droits de vote
Jennifer COURTOIS de VIÇOSE	1 767 369	72,39	674 096	-	-	100
Enfants de Jennifer COURTOIS de VIÇOSE	-	-	-	27,61	674 096	-
Total concert familial	1 767 369	72,39	674 096	27,61	674 096	100

Ainsi, la société REGIA est désormais contrôlée par la société COURTOIS & FILS, elle-même contrôlée par Madame Jennifer COURTOIS de VIÇOSE.

- Madame Jennifer COURTOIS de VIÇOSE détient indirectement (par l'intermédiaire de la Société Civile COURTOIS & FILS) 66,38 % du capital de la société SAS REGIA et indirectement (par l'intermédiaire de la Société Civile COURTOIS & FILS et REGIA) la majorité du capital et des droits de vote de COURTOIS.

Les opérations susvisées n'ont pas eu d'incidence sur l'actionnariat direct de COURTOIS SA dont la SAS REGIA détient toujours directement 38 973 actions COURTOIS représentant 77 388 voix.

Répartition du capital et des droits de vote de COURTOIS SA à la date d'établissement du présent rapport :

Actionnaires	En Capital	En droits de Vote
Détenant plus de 5 %	-	-
Détenant plus de 10 %	-	-
Détenant plus de 15 %	-	-
Détenant plus de 20 %	-	-
Détenant plus de 25 %	MR JEANNIN NALTET (1)	MR JEANNIN NALTET
Détenant plus de 30 %	-	-
Détenant plus de 33,33 %	-	-
Détenant plus de 50 %	SAS REGIA (directement) Madame Jennifer COURTOIS de VIÇOSE (indirectement) (2)	SAS REGIA (directement) Madame Jennifer COURTOIS de VIÇOSE (indirectement)
Détenant plus de 66,66 %	-	-
Détenant plus de 90 %	-	-
Détenant plus de 95 %	-	-

Franchissements de seuils déclarés au cours de l'exercice 2024 :

1/ Monsieur JEANNIN NALTET a déclaré à l'AMF en date du 30 janvier 2024 avoir franchi en hausse, le 24 janvier 2024, les seuils de 25 % du capital et des droits de vote de la société COURTOIS SA et détenir, au 25 janvier 2024, 19 779 actions COURTOIS SA représentant 36 377 droits de vote, soit 27,18 % du capital et 26,21 % des droits de vote de cette société.

Par le même courrier, la déclaration d'intention suivante a été effectuée :

« M. Hubert JEANNIN NALTET déclare :

- Avoir acquis ces actions COURTOIS S.A. sur le marché boursier et avoir financé cette acquisition par des fonds propres ;
- Il agit seul et dans le cadre d'une gestion strictement patrimoniale ;
- Envisager de poursuivre l'acquisition d'actions COURTOIS S.A. dans le cadre patrimonial, sans toutefois franchir en hausse les seuils de 30% du capital ou des droits de vote de COURTOIS S.A. ;
- Ne pas envisager de prendre le contrôle de la société COURTOIS S.A. ;
- Ne pas envisager d'influencer la stratégie de la société COURTOIS S.A., ni d'exercer d'actions ou opérations visées à l'article 223-17 I, 6° du règlement général de l'Autorité des marchés financiers ;
- Ne pas envisager de demander sa nomination ou celle d'une ou plusieurs personnes au conseil d'administration de la société COURTOIS S.A. ;
- N'être partie à aucun accord ou instrument financier mentionnés aux termes de l'article 4° et 4° bis du I de l'article L. 233-9 du code de commerce ;
- N'être partie à aucun accord de cession temporaire concernant les actions et/ou les droits de vote de la société COURTOIS S.A. ».

2/ Dans sa séance du 6 février 2024, l'Autorité des Marchés Financiers a examiné une demande de dérogation à l'obligation de déposer un projet d'offre publique visant les actions de la société COURTOIS SA, qui s'inscrit dans le cadre de donations intra familiales.

Elle a constaté dans ce cadre qu'à l'issue des donations envisagées et décrites ci-dessus, la répartition du capital de COURTOIS SA resterait inchangée, tandis que la société REGIA serait contrôlée par la société COURTOIS & FILS (à hauteur de 66,38 %), elle-même contrôlée par Madame Jennifer COURTOIS de VIÇOSE, qui disposerait de la majorité du capital et des voix.

Madame Jennifer COURTOIS de VIÇOSE franchirait, par conséquent, indirectement en hausse, par l'intermédiaire des sociétés COURTOIS & FILS et REGIA, le seuil de 30 % du capital et des droits de vote de la société COURTOIS SA, ce qui est générateur d'une obligation de dépôt d'un projet d'offre publique visant la totalité des actions COURTOIS SA conformément aux dispositions de l'article 234-2 du Règlement Général.

Dans ce contexte, Madame Jennifer COURTOIS de VIÇOSE a sollicité, auprès de l'Autorité des Marchés Financiers, l'octroi d'une dérogation à l'obligation de déposer un projet d'offre publique portant sur les actions COURTOIS SA, sur le fondement de l'article 234-9, 1° du Règlement Général (transmission à titre gratuit entre personnes physiques).

Considérant que le franchissement indirect des seuils de 30 % du capital et des droits de vote de la société COURTOIS SA par Madame Jennifer COURTOIS de VIÇOSE résulte d'une transmission à titre gratuit au sein d'un concert familial COURTOIS de VIÇOSE (Monsieur Jean-Louis COURTOIS de VIÇOSE, Madame Françoise COURTOIS de VIÇOSE, et Madame Jennifer COURTOIS de VIÇOSE) contrôlant majoritairement la société COURTOIS SA, l'Autorité des Marchés Financiers a octroyé la dérogation demandée sur le fondement réglementaire invoqué.

3) Suite à la réalisation de ces opérations, Madame Jennifer COURTOIS de VIÇOSE a déclaré à l'AMF avoir franchi en hausse, le 11 mars 2024, indirectement par l'intermédiaire des sociétés COURTOIS & FILS et REGIA, qu'elle contrôle, les seuils de 5 %, 10 %, 15 %, 20 %, 25 %, 30 %, 1/3 et 50 % du capital et des droits de vote de la société COURTOIS SA, et détenir indirectement, à cette date et à ce jour, 38 973 actions COURTOIS SA représentant 77 388 droits de vote, soit 53,55 % du capital et 55,87 % des droits de vote de cette société.

Ce franchissement de seuils résulte des donations intrafamiliales décrites ci-dessus, au terme desquelles la répartition du capital de COURTOIS SA demeure inchangée, tandis que la société REGIA est désormais contrôlée par la société COURTOIS & FILS (à hauteur de 66,34 % du capital et des droits de vote), elle-même contrôlée par Madame Jennifer COURTOIS de VIÇOSE.

À cette occasion, le concert familial COURTOIS (composé de Madame Jennifer COURTOIS de VIÇOSE, ses parents Monsieur Jean-Louis COURTOIS de VIÇOSE et Madame Françoise COURTOIS de VIÇOSE, ainsi que les deux enfants, mineurs, de Madame Jennifer COURTOIS de VIÇOSE), n'a franchi aucun seuil.

Dans ce cadre, la déclaration d'intention suivante a été effectuée :

« En application des articles L. 233-7 VII du code de commerce et 223-17 du règlement général de l'AMF, Madame Jennifer COURTOIS de VIÇOSE déclare les intentions suivantes vis-à-vis de la société COURTOIS pour les six mois à venir :

- Le franchissement de seuil résulte de plusieurs opérations de donations intra familiales et n'a donc pas nécessité de financement;

- Madame Jennifer COURTOIS de VIÇOSE agit de concert avec ses parents Jean-Louis et Françoise COURTOIS de VIÇOSE ainsi que ses enfants (mineurs) ;

- Madame Jennifer COURTOIS de VIÇOSE n'a pas l'intention d'acquérir des titres COURTOIS S.A. ;

- Madame Jennifer COURTOIS de VIÇOSE contrôle indirectement la société COURTOIS S.A., par l'intermédiaire des sociétés REGIA et COURTOIS & FILS ;

- Elle envisage de poursuivre la stratégie actuelle de COURTOIS S.A. dont elle est le Président Directeur Général et n'a pas l'intention de mettre en œuvre les opérations visées à l'article 223-17 I, 6° du règlement général de l'Autorité des marchés financiers ;

- Elle n'est partie à aucun accord de cession temporaire ayant pour objet les actions et/ou droits de vote de COURTOIS S.A. ;

- Elle est Administrateur de Président Directeur Général de COURTOIS S.A. et n'envisage pas de demander la nomination de membre(s) suppléant(s) au Conseil d'Administration de COURTOIS S.A. ».

IV-2 EVOLUTION DE L'ACTIONNARIAT DE LA SOCIETE

L'évolution de la détention de COURTOIS SA, pour les principaux actionnaires, dont le concert familial de la famille COURTOIS de VIÇOSE, au cours des 2 dernières années est la suivante :

	Actions (pleine propriété)	% capital	Droits de vote	% droits de vote théoriques
Au 31/12/2024				
REGIA (Indirectement Jennifer COURTOIS de VIÇOSE)	38 973	53,55	77 798	56,76
M. et Mme Jean-Louis COURTOIS de VIÇOSE	313	0,43	626	0,46
Jennifer COURTOIS de VIÇOSE	10	ns	20	0,01
COURTOIS SA (actions propres)	423	-	-	-
M. JEANNIN NALTET	21 213	29,15	35 451	25,86
Public	11 848	16,87	23 171	16,91
Total	72 780	100 %	137 066	100%
Au 31/12/2023				
REGIA (Indirectement Jean-Louis COURTOIS de VIÇOSE, majoritaire)	38 973	53,55	77 388	55,93
M. et Mme Jean-Louis COURTOIS de VIÇOSE	313	0,43	626	0,45
Jennifer COURTOIS de VIÇOSE	10	ns	20	0,01
COURTOIS SA (actions propres)	423	-	-	-
M. JEANNIN NALTET	16 963	23,31	31 201	22,55
Public	16 098	22,71	29 139	21,06
Total	72 780	100 %	138 374	100%

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'autocontrôle au sens de l'article L.233-31 du Code de Commerce.

IV-3 QUOTITE DE CAPITAL DETENUE PAR LES SALARIES A LA CLOTURE DE L'EXERCICE

Conformément à l'article L. 225-102 du Code de Commerce, nous vous indiquons qu'à la clôture de l'exercice 2024, il n'y avait pas de participation des salariés au sein du capital de la société.

IV-4 OPERATIONS SUR TITRES DES MANDATAIRES SOCIAUX, DES HAUTS RESPONSABLES ET DES PERSONNES QUI LEUR SONT ETROITEMENT LIEES AU COURS DE L'EXERCICE 2024

Au cours de l'année 2024, la société REGIA n'a pas acquis d'action de COURTOIS SA.

IV-5 ACTIONS PROPRES

L'Assemblée Générale Mixte du 25 mai 2023 a autorisé le Conseil d'Administration, pour une période de 18 mois, conformément aux articles L 22-10-62 et suivants et

L.225-210 et suivants du Code de Commerce, à procéder à l'achat, en une ou plusieurs fois aux époques qu'il détermine, d'actions de la société dans la limite de 10 % du nombre d'actions composant le capital social au jour de ladite assemblée, 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 2024, il n'y a pas eu d'opérations d'achat effectuées par la société sur ses propres titres en application des articles L.22-10-62 et suivants et L.225-210 et suivants du Code de Commerce.

Au 31 décembre 2024, COURTOIS SA détient 423 de ses actions propres (0,58 % du capital) affectées à la croissance externe comptabilisées sous la rubrique :
« Autres immobilisations financières »
pour un montant total de 44 094,25 €
Valeur nominale : 9 729 €, soit 23 € chacune
Objectifs : opérations de croissance externe (423 actions)

Les actions détenues par la société n'ont fait l'objet d'aucune réallocation à d'autres finalités depuis la dernière autorisation consentie par l'Assemblée Générale, ni d'aucune utilisation.

Aucune action propre n'a été acquise ni cédée par la société, au cours de l'exercice 2024.

IV-6 PRET INTERENTREPRISE

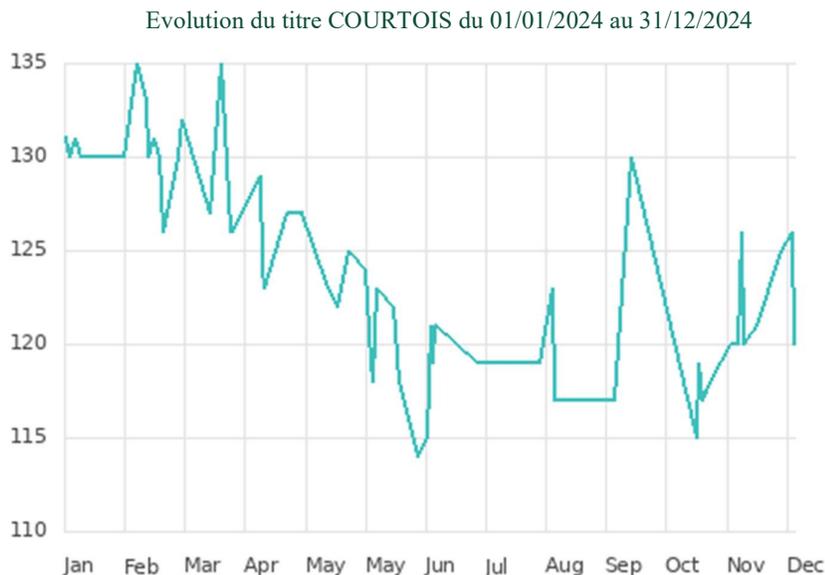
Aucun prêt prévu à l'article L.511-6 du Code Monétaire et Financier n'a été accordé. La société a néanmoins conclu des conventions intragroupe, dont le détail est mentionné en note 6.2 des comptes annuels et dans le rapport des Commissaires aux Comptes sur les conventions réglementées, partie VII du Rapport sur le Gouvernement d'Entreprise.

IV-7 EVOLUTION DU COURS DE L'ACTION

COTATION :

COURTOIS S.A. est cotée sur le compartiment C de « Euronext Paris ».

(COUR ; code ISIN FR0000065393) au secteur immobilier « ICB 35101010 ».



Au mois de février et mars 2024 l'action COURTOIS SA a coté 135 €, soit le cours le plus élevé de l'exercice.

IV-8 COTATION

COURTOIS S.A. est cotée sur le compartiment C de « Euronext Paris ».

(COUR ; code ISIN FR0000065393).

Notre société est cotée sur le marché « Euronext » compartiment C.

	2024	2023	2022	2021	2020	2019
Valeur nominale	23	23	23	23	23	23
Revenu par actions	-	-	2,75	-	-	-
<u>Cours extrême en bourse</u>	-	-	-	-	-	-
<u>Cours + haut</u>	135	138	134	125	137	128
<u>Cours + bas</u>	112	119	120	107	99,5	112
Dividende brut	-	-	2,75	-	-	-
Bénéfice par action ajusté	-0,47	5,52	1,87	-	-	-
Dernier cours de l'exercice	120	131	131	119	106	125
Taux de rendement global sur la base du dernier cours de l'exercice (en %)	-	-	2,10%	-	-	-

COURTOIS S. a communiqué en date du 14 avril 2023 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.

**RÉSULTAT FINANCIERS DE LA SOCIÉTÉ AU COURS DES 5 DERNIERS EXERCICES
EN (€) (données sociales)**

Article R.225-102 du Code de Commerce

NATURE DES INDICATIONS	2024	2023	2022	2021	2020
	12 mois	12 mois	12 mois	12 mois	12 mois
I. SITUATION FINANCIERE EN FIN D'EXERCICE					
a) Capital social	1 673 940	1 673 940	1 673 940	1 673 940	1 673 940
b) Nombre d'actions émises	72 780	72 780	72 780	72 780	72 780
c) Nombre d'obligations convertibles en actions					
II. RESULTAT GLOBAL DES OPERATIONS					
a) Chiffre D'affaires (loyers+ ventes et autres)	962 939	804 154	907 004	1 415 854	1 600 462
b) Bénéfice avant impôt, amortissements et montant net des provisions	1 955	432 502	208 751	220 725	458 949
c) Impôt sur les bénéfices	20 564	16 974	19 244	1 322	(55 157)
d) Bénéfice après impôt, amortissements et provisions	-34 500	401 751	135 818	128 536	249 986
e) Montant des bénéfices distribués	-	-	200 145	-	-
III. RESULTAT DES OPERATIONS REDUIT A UNE SEULE ACTION					
a) Bénéfice après impôt, mais avant amortissements et provisions	0,31	6,18	3,13	2,46	5,55
b) Bénéfice après impôt, amortissements et provisions	-0,47	5,52	1,86	1,76	3,43
c) Dividende versé à chaque action dont la valeur nominale est de :	- 23	- 23	2,75 23	- 23	- 23
IV. PERSONNEL					
a) Nombre de salariés	-	-	-	-	-
b) Montant masse salariale	-	-	-	-	-
c) Montant des sommes versées au titre des avantages sociaux (Sécurité sociale, œuvres sociales, etc.)	-	-	-	-	-



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 s'agissant des recommandations relatives à 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 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 son Comité d'Investissement dans l'intérêt du Groupe et de ses Actionnaires.

La description des principales caractéristiques des systèmes de contrôle interne et de gestion des risques de l'entreprise dans le cadre du processus d'établissement de l'information financière (L. 22-10-10 C.com) est indiquée dans le paragraphe 1-6 du rapport de gestion.

Le rapport sur le gouvernement d'entreprise de 2024 du Groupe COURTOIS est établi, en application des articles L. 225-37 et L. 225-37-4 et L. 22-10-8 à L. 22-10-11 du Code de Commerce, par les services de la société et approuvé par le Conseil d'Administration du 20 mars 2025.

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- Autorisations et délégations 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-2-1 Administrateurs de COURTOIS SA

II-2-2 Critères d'indépendance

II-2-3 Mandats et fonctions exercés par les Administrateurs dans d'autres sociétés

II-2-4 Censeurs

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

II-3-1 Tenue des réunions du Conseil

II-3-2 Règlement intérieur du Conseil

II-3-3 Déroulement des réunions du Conseil

II-3-4 Evaluation des travaux du Conseil

II-3-5 Comités spécialisés

II-3-6 En matière de comité RSE (responsabilité sociétale et d'entreprise)

II-3-7 En matière d'audit

II-3-8 Comité d'investissement

II-4- Limitations aux pouvoirs du Président Directeur Général

II-5- Conventions conclues 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. 233-3 du Code de Commerce

II-6- Conventions réglementées déjà approuvées dont l'exécution s'est poursuivie

II-7- Nouvelles conventions réglementées soumises à l'approbation de la prochaine Assemblée Générale Annuelle

II-8- 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 (cinquième et sixième résolutions de l'Assemblée Générale du 22 mai 2025)

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-2-1 Rémunération fixe

IV-2-2 Rémunération variable annuelle

IV-2-3 Rémunération exceptionnelle

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 I de l'article L. 22-10-9 du Code de Commerce (*septième résolution de l'Assemblée Générale du 22 mai 2025*)

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 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 (*huitième résolution de l'Assemblée Générale du 22 mai 2025*)

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 (*neuvième résolution de l'Assemblée Générale du 22 mai 2025*)

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

VI-1- Structure du capital

VI-2- Restrictions statutaires à l'exercice des droits de vote

VI-3- Pacte d'actionnaires

VI-4- Droits, privilèges et restrictions attachés aux actions

VI-5- Pouvoirs du Conseil d'Administration en matière d'augmentations de capital et de rachat d'actions

VI-6- Clauses de changement de contrôle

VII- RAPPORT SPECIAL DES COMMISSAIRES AUX COMPTES SUR LES CONVENTIONS REGLEMENTEES

I- STRUCTURE DU CAPITAL DE LA SOCIÉTÉ

I-1- CAPITAL SOCIAL

Le capital au 31 décembre 2024 est fixé à 1 673 940 € divisé en 72 780 actions d'une valeur nominale de 23 € chacune. Il est entièrement libéré.

Conformément à l'article 13 des statuts, le droit de vote attaché aux actions ordinaires est proportionnel à la quotité du capital qu'elles représentent et chaque action donne droit à une voix au moins, sous réserve des exceptions prévues par la loi et les statuts.

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 RECAPITULATIF DES DELEGATIONS EN COURS DE VALIDITE ACCORDEES PAR L'ASSEMBLEE GENERALE 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 31/12/2024	Montant résiduel au 31/12/2024
Délégation en vue d'augmenter le capital par incorporation de réserves, bénéfices et/ou primes	23/05/2024	22/07/2026	Montant nominal de l'augmentation de capital : 800.000 €	Néant	Néant	Montant nominal de l'augmentation de capital : 800.000 €
Délégation en vue d'émettre des actions et/ou des valeurs mobilières avec maintien du Droit Préférentiel de Souscription (DPS)	23/05/2024	22/07/2026	Montant nominal global de l'augmentation de capital : 800.000 € Montant nominal des titres de créance : 5 000 000 €	Néant	Néant	Montant nominal global de l'augmentation de capital : 800.000 € Montant nominal des titres de créance : 5 000 000 €
Délégation en vue d'émettre des actions et/ou des valeurs mobilières avec suppression du DPS par offre au public	23/05/2024	22/07/2026	Montant nominal global de l'augmentation de capital : 800.000 € * Montant nominal des titres de créances : 5 000 000 € **	Néant	Néant	Montant nominal global de l'augmentation de capital : 800.000 € Montant nominal des titres de créances : 5 000 000 €
Délégation en vue d'émettre des actions et/ou des valeurs mobilières avec suppression du DPS par placement privé	23/05/2024	22/07/2026	Montant nominal global de l'augmentation de capital : 670.000 €* et 20 % du capital par an Montant nominal des titres de créance : 5 000 000 €**	Néant	Néant	Montant nominal global de l'augmentation de capital : 670.000 € et 20 % du capital par an Montant nominal des titres de créance : 5 000 000 €
Délégation en vue d'augmenter le capital avec suppression du DPS en faveur des adhérents d'un PEE	23/05/2024	22/07/2026	Montant nominal maximum de l'augmentation de capital : 40 000 €	Néant	Néant	Montant nominal maximum de l'augmentation de capital : 40 000 €
Délégation en vue d'augmenter le capital en rémunération d'un apport de titres ou de valeurs mobilières donnant accès au capital	23/05/2024	22/07/2026	Montant nominal global de l'augmentation de capital : 10% du capital social au jour de l'Assemblée Générale	Néant	Néant	Montant nominal global de l'augmentation de capital : 10% du capital social au jour de l'Assemblée Générale

* Plafond commun

** Plafond commun

I-3-AUTORISATION SOUMISE A LA PROCHAINE ASSEMBLEE GENERALE DES ACTIONNAIRES

Nous vous proposons, aux termes de la dixième 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 d'un nombre maximal d'actions ne pouvant représenter plus de 10% du nombre d'actions composant le capital social au jour de l'Assemblée, 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 23 mai 2024 dans sa douzième 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 fusion, de scission, d'apport ou de croissance externe,
- D'assurer la couverture de plans d'options d'achat d'actions et/ou de plans d'actions attribuées gratuitement (ou plans assimilés) au bénéfice des salariés et/ou des mandataires sociaux du Groupe, en ce compris les groupements d'intérêt économique et sociétés liées, ainsi que toutes allocations d'actions au titre d'un plan d'épargne d'entreprise ou de Groupe (ou plan assimilé), au titre de la participation aux résultats de l'entreprise et/ou toutes autres formes d'allocation d'actions à des salariés et/ou des mandataires sociaux du Groupe, en ce compris les groupements d'intérêt économique et sociétés liées,
- D'assurer la couverture de valeurs mobilières donnant droit à l'attribution d'actions de la société dans le cadre de la réglementation en vigueur,

- De procéder à l'annulation éventuelle des actions acquises, conformément à l'autorisation conférée ou à conférer par l'Assemblée Générale Extraordinaire.
- De manière générale, mettre en œuvre toute pratique de marché qui viendrait à être admise par l'AMF, et plus généralement, réaliser toute autre opération conforme à la réglementation en vigueur, étant précisé que dans une telle hypothèse, la société informera ses actionnaires par voie de communiqué.

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'entendrait pas utiliser des mécanismes optionnels ou instruments dérivés.

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

En conséquence de l'objectif d'annulation, nous vous rappelons que le Conseil d'Administration, a été autorisé au titre de la treizième résolution de l'Assemblée Générale du 23 mai 2024, pour une durée de vingt-quatre 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 précédents, les actions que la société détient ou pourrait détenir notamment par suite des rachats réalisés dans le cadre de l'article L. 22-10-62 du Code de Commerce [ou par tout autre moyen] ainsi que de 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.

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, détaillées ci-après et de la présence de la moitié de membres indépendants au sein du Conseil.

II-1- REFERENCE A 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 2021, 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 Code MIDDLENEXT liste les recommandations suivantes :

Recommandation	Libellé recommandation	Caractéristiques	Application par le Groupe
R1	Déontologie des « membres du Conseil »	Exemplarité, respect des obligations applicables aux administrateurs (cumul de mandats), signature du Règlement Intérieur (RI), conflit d'intérêts (information et abstention), assiduité, confidentialité,	Respectée.
R2	Conflits d'intérêts	Les « membres du Conseil » s'engagent à déclarer, avant chaque réunion du Conseil, en fonction de l'ordre du jour, les éventuels conflits d'intérêts et à s'interdire de participer aux délibérations et au vote de tout sujet sur lequel ils seraient dans cette situation. Pour les conventions réglementées, en fonction de la configuration et des montants en jeu, le Conseil juge de la pertinence de recourir à une expertise indépendante.	Arthur TOMINE-DESMAZURES pouvant présenter un risque de conflit d'intérêt au sein du Conseil d'Administration est Censeur et ne participe pas aux votes ni aux délibérations. Dernière revue annuelle des conflits d'intérêts le 14/02/2024. Les membres de la famille COURTOIS de VIÇOSE s'abstiennent de participer aux délibérations et aux votes concernant (i) la politique de rémunération du PDG de la société et (ii) l'autorisation des conventions réglementées auxquelles un membre de la famille est directement ou indirectement intéressé. Jusqu'à présent, il n'a pas été jugé opportun de solliciter un expert indépendant en matière de conventions réglementées.
R3	Composition du Conseil, Présence de membres indépendants	Il est recommandé que le Conseil comporte au moins deux « membres du Conseil » indépendants.	Respectée car le conseil comporte 3 administrateurs indépendants - Cf II-2-2 Critères d'indépendance.
R4	Information des « membres du Conseil »	La société fournit aux « membres du Conseil », en un délai suffisant, toute information nécessaire entre les réunions du Conseil, lorsque l'actualité de l'entreprise le justifie. Le règlement intérieur prévoit les modalités pratiques de délivrance de cette information.	Respectée, conformément au II-3-Conditions de préparation et d'organisation des travaux du Conseil. Règlement intérieur accessible sur la page d'accueil du site internet : https://www.courtois-sa.com
R5	Formation des « membres du Conseil »	Le Conseil prévoit un plan de formation triennal.	Partiellement respectée : information communiquée lors du Conseil du 14/02/2024. Une réunion de présentation de la réglementation CSR a eu lieu en 2024. Par ailleurs, un administrateur a participé à une formation en 2024.
R6	Organisation des réunions du Conseil et des comités	Un minimum de 4 réunions annuelles est recommandé pour le Conseil.	Respectée, selon le planning présenté au II-3-1 Tenue des réunions du Conseil. 8 réunions en 2024.
R7	Mise en place de comités	Chaque Conseil décide, en fonction de sa taille, de ses besoins et selon son actualité de s'organiser avec ou sans comités spécialisés ad hoc.	Non applicable. Compte tenu de la taille réduite, le Conseil n'a pas souhaité se doter de Comité Spécialisé, excepté le Comité d'Investissement. Le Conseil remplit les fonctions de Comité d'Audit et de Comité RSE.
R8	Mise en place d'un comité spécialisé sur la Responsabilité sociale/sociétale et environnementale des Entreprises (RSE)	Le Comité RSE est présidé par un membre indépendant. Le Comité peut se faire accompagner par des personnes qualifiées, autant que de besoin.	Partiellement respectée : Le Conseil se réunit sous forme de comité RSE le 20/03/2024, après décision prise en Conseil le 14/02/2024. La présidence n'est pas confiée à un membre indépendant, en raison de la nécessité d'avoir une connaissance approfondie de l'entreprise, connaissance cruciale pour identifier les domaines où les initiatives RSE peuvent avoir le plus grand impact. Des Censeurs peuvent assister en cas de besoin.

R9	Mise en place d'un règlement intérieur du Conseil	Règlement intérieur prévoit le rôle et la composition du Conseil, son fonctionnement le devoir des membres, les modalités de protection des dirigeants, la détermination de la rémunération des « membres du Conseil », le plan de succession du « dirigeant ».	Règlement intérieur accessible sur la page d'accueil du site internet : https://www.courtois-sa.com Cf. II-3-2 Règlement intérieur du Conseil. Suite à la révision du Code MIDDLENEXT en septembre 2021, il a été revu lors de la réunion du 23 mars 2022.
R10	Choix de chaque « membre du Conseil »	Informé sur la biographie, la liste des mandats, l'expérience et la compétence apportées par chaque « membre du Conseil », sur le site internet de la société préalablement à l'Assemblée Générale statuant sur la nomination ou le renouvellement de son mandat.	Respectée. Information communiquée dans le Rapport Financier Annuel, lors de la nomination ou du renouvellement du mandat. Le vote a lieu lors de l'Assemblée Générale annuelle.
R11	Durée des mandats des membres du Conseil	La durée des mandats est clairement mentionnée dans le rapport sur le gouvernement d'entreprise. Le renouvellement est échelonné	Respectée. Cf. II-2-1 Administrateurs de COURTOIS SA.
R12	Rémunération de « membre du Conseil » au titre de son mandat	Une rémunération minimale est attribuée, notamment aux « membres du Conseil » indépendants. La répartition des rémunérations est arrêtée par le Conseil et prend en compte, pour partie, l'assiduité des « membres du Conseil » et le temps qu'ils consacrent à leur fonction.	Respectée. La rémunération versée aux membres du Conseil tient compte de leur assiduité aux réunions. Cf. II-3-1 Tenue des réunions du Conseil et V-1-2 Rémunérations des membres du Conseil.
R13	Mise en place d'une évaluation des travaux du Conseil	Une fois par an, le président du Conseil invite les membres à s'exprimer sur le fonctionnement du Conseil, des comités éventuels, ainsi que sur la préparation de ses travaux.	Dernière évaluation réalisée lors du Conseil du 14/02/2024. Cf. II-3-4 Evaluation des travaux du Conseil.
R14	Relation avec les « actionnaires »	Le Conseil porte une attention particulière aux votes négatifs en analysant, comment s'est exprimée la majorité des minoritaires.	Dernière analyse des votes négatifs lors du Conseil du 14/02/2024.
R15	Politique de diversité et d'équité au sein de l'entreprise	Une politique visant à l'équilibre femmes hommes et à l'équité est mise en œuvre à chaque niveau hiérarchique de l'entreprise. La proportion des Administrateurs de chaque sexe ne peut être inférieure à 40 % dans les sociétés dont les actions sont admises aux négociations sur un marché réglementé. Lorsque le Conseil d'Administration est composé au plus de huit membres, l'écart entre le nombre des Administrateurs de chaque sexe ne peut être supérieur à deux.	Non applicable. COURTOIS SA n'a pas de salarié. Cependant la représentation des membres du Conseil répond au critère d'équilibre femmes hommes.
R16	Définition et transparence de la rémunération des dirigeants mandataires sociaux	Le Conseil de chaque entreprise détermine le niveau et les modalités de rémunération de ses dirigeants ainsi que l'information qui en est faite, conformément aux exigences légales et réglementaires.	Respectée. Cf. IV- Politique de rémunération des mandataires sociaux et V- Rémunération des mandataires sociaux.
R17	Préparation de la succession des « dirigeants »	Le sujet de la succession est régulièrement inscrit à l'ordre du jour du Conseil ou d'un Comité Spécialisé.	Respectée. Le Conseil a réfléchi et examiné l'impossibilité temporaire du Dirigeant et a nommé le 17/09/2019 deux Directeurs Généraux Délégués. Sujet revu lors du Conseil du 14/02/2024.
R18	Cumul contrat de travail et mandat social	Le Conseil, dans le respect de la réglementation, apprécie l'opportunité d'autoriser ou non le cumul du contrat de travail avec un mandat social de Président, Président-Directeur Général, Directeur Général.	Respectée. Les dirigeants mandataires sociaux n'ont pas de contrat de travail Cf. V- Rémunération des mandataires sociaux.
R19	Indemnités de départ	Le plafond, après prise en compte de l'indemnité éventuellement versée au titre du contrat de travail ou d'une indemnité de non-concurrence n'excède pas deux ans de rémunération (fixe et variable), sauf dans le cas où la rémunération du « dirigeant » est notablement en deçà des médianes du marché.	Non concerné. Les dirigeants mandataires sociaux n'ont pas d'indemnité de départ.

R20	Régimes de retraite supplémentaires	La société rend compte dans son rapport sur le gouvernement d'entreprise des éventuels régimes de retraite supplémentaires à prestations définies qu'elle a pu mettre en place au bénéfice des mandataires dirigeants.	Un contrat de retraite Madelin a été mis en place à partir du 1 ^{er} juillet 2024, au profit de Madame Jennifer COURTOIS DE VIÇOSE. Les autres dirigeants mandataires sociaux ne bénéficient plus de régimes de retraites supplémentaires.
R21	Stock-options et attributions gratuites d'actions	Ne pas concentrer à l'excès sur les dirigeants l'attribution de stock-options ou d'actions gratuites. Ne pas attribuer de stock-options ou d'actions gratuites à des dirigeants mandataires sociaux à l'occasion de leur départ.	Non concerné. Les dirigeants mandataires sociaux n'ont pas de stock-options ni d'actions gratuites.
R22	Revue des points de vigilance	Le Conseil s'engage à prendre connaissance des points de vigilance et à les revoir régulièrement.	Points de vigilance examinés lors du Conseil du 14/02/2024.

II-2- COMPOSITION DU CONSEIL : LISTE DES MANDATS, CRITERES D'INDEPENDANCE ET FONCTIONS EXERCEES DANS TOUTE SOCIETE PAR CHAQUE MANDATAIRE SOCIAL DURANT L'EXERCICE

II-2-1- Administrateurs de COURTOIS SA

Composition du Conseil d'Administration au 31 décembre 2024

Nom	Age (*)	Nationalité	Formation	Expérience	Année de première Nomination	Expiration Mandat (**)	Administrateur indépendant	Comité d'Investissement
Jennifer COURTOIS de VIÇOSE Président Directeur Général	39	Française	Licenciée en droit		2009	2027	Non	Oui
Jean-Louis COURTOIS de VIÇOSE Administrateur et Directeur Général Délégué	77	Française	Licencié en droit, DES de Droit Privé	Antérieurement Directeur de Banque et Gérant de SCPI	1975	2027	Non	Oui
SAS REGIA représentée par Madame Jean-Louis COURTOIS de VIÇOSE (***) Administrateur	71	Française	Pharmacien	Immobilier, en tant que Gérante associée de SCI, gérante de SARL	1990	2026	Non	Oui
Jean-Jacques PONS GERMAIN Administrateur et Vice-Président du Conseil	77	Française	Chef d'entreprise et ancien Promoteur Immobilier	Président de la Chambre Syndicale des propriétaires et copropriétaires de la Haute-Garonne et de l'Ariège	2004	2028	Oui	Oui
Pascal BARBOTTIN Administrateur	61	Française	Diplôme Excelia, Ecole d'Architecture de Chaillot. Université Sherbrooke Canada	PDG Groupe Midi Habitat DG Patrimoine SA, Languedocienne	2023	2029	Oui	Oui
Laurent LESDOS Administrateur	60	Française	Diplômé MSTCF faculté de CAEN. Certification professionnelle des Acteurs de Marché (AMF)	Groupe BPCE Directeur Naxicap Directeur conformité NPE et membre du CS Immo Placement	2023	2029	Oui	Oui

* Au 31/12/2024

** A l'issue de 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 Madame Jean-Louis COURTOIS de VIÇOSE est également Directeur Général Déléguée.

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

La durée des mandats des Administrateurs est de six ans conformément aux dispositions de l'article 14.2 des statuts. Le nombre des Administrateurs ayant atteint l'âge de quatre-vingt-cinq ans ne peut dépasser le tiers des membres du Conseil d'Administration. Lorsque l'âge limite est atteint, l'Administrateur le plus âgé est réputé démissionnaire d'office à l'issue de la plus prochaine Assemblée Générale. Durant l'exercice aucun changement n'est intervenu dans la composition du Conseil. Nous vous précisons que le Conseil ne comprend aucun Administrateur représentant les salariés.

II-2-2- Critères d'indépendance

Parmi les membres du Conseil, trois d'entre eux : Messieurs PONS-GERMAIN, BARBOTTIN et LESDOS sont considérés comme indépendants conformément à la définition donnée dans le Code Gouvernement d'Entreprise Middledext de septembre 2021.

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

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

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

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

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

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

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, conformément à la réglementation.

II-2-3- 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
RESIDENCE DU LAC	SCCV	Co-Gérante	Groupe	Française	Non
ONDES RESIDENCE DES CAROLLES	SCCV	Co-Gérante	Groupe	Française	Non
COURBEVOIE 157 TIMBAUD	SAS	Co-Gérante	Groupe	Française	Non
COURTOIS & FILS	SC	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
REGIA	SAS	Directeur Général	Groupe	Française	Non
BONNEFOY	SCI	Représentant de la SFIC Gérant	Groupe	Française	Non
NORD INVEST	SCI	Représentant de la SFIC Gérant	Groupe	Française	Non
CAUDRA	SCI	Représentant de la SFIC Gérant	Groupe	Française	Non
PORT INVEST	SCI	Représentant de la SFIC Gérant	Groupe	Française	Non
RÉMUSAT	SCI	Co-Gérant	Groupe	Française	Non
AMPÈRE STRATEGE	SCI	Co-Gérant	Groupe	Française	Non
DAULZ	SCI	Co-Gérant	Groupe	Française	Non
COURTOIS & FILS	SC	Co-Gérant	Groupe	Française	Non
QUIEVRAIN	SCI	Co-Gérant	Hors Groupe	Française	Non
JEFRA	SCI	Co-Gérant	Hors-Groupe	Française	Non
IRDI	SA	Censeur	Hors Groupe	Française	Non

SAS REGIA Administrateur

Néant.

Madame Jean-Louis COURTOIS de VIÇOSE - Directeur Général Délégué de COURTOIS SA et représentant permanent de SAS REGIA, Administrateur

Nom de la société	Forme juridique de la Société	Fonction	Groupe / Hors Groupe	Sociétés Françaises / Etrangères	Cotées ou non
QUIEVRAIN	SCI	Co-Gérant	Hors-Groupe	Française	Non
JEFRA	SCI	Co-Gérant	Hors-Groupe	Française	Non
ANDREA	SCI	Gérant	Hors-Groupe	Française	Non
RÉGIA	SAS	Directeur Général Délégué	Groupe	Française	Non
COURTOIS & FILS	SC	Co-Gérant	Groupe	Française	Non

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

Nom de la société	Forme juridique de la Société	Fonction	Groupe / Hors Groupe	Sociétés Françaises / Etrangères	Cotées ou non
Tourisme Média Editions « TME »	SARL	Gérant	Hors Groupe	Française	Non
SOCIETE DE PRESSE ET DE CONSEILS IMMOBILIER « P.e.c.i. »	SARL	Gérant	Hors Groupe	Française	Non
Terre de Pastel	SAS	Gérant	Hors Groupe	Française	Non
Participations et réalisations Immobilières	SCI	Gérant	Hors Groupe	Française	Non
ImmoPlan	SCI	Gérant	Hors Groupe	Française	Non
Domaine bleu par nature	SAS	Gérant	Hors Groupe	Française	Non

Monsieur Laurent LESDOS - Administrateur indépendant de COURTOIS SA

Nom de la société	Forme juridique de la Société	Fonction	Groupe / Hors Groupe	Sociétés Françaises / Etrangères	Cotées ou non
2LFINANCE	SAS	Président	Hors Groupe	France	Non
HOTEL-CLUB SUNWAYS	SA	Président	Hors Groupe	Suisse	Non
IMMO PLACEMENT	SCPI	Membre du Conseil de Surveillance	Hors Groupe	France	Non
CAPITOLE ANGELS	Association	Vice-Président	Hors Groupe	France	Non
OCCITANIE ANGELS	Association	Administrateur	Hors Groupe	France	Non

Monsieur Pascal BARBOTTIN - Administrateur indépendant de COURTOIS SA

Nom de la société	Forme juridique de la Société	Fonction	Groupe / Hors Groupe	Sociétés Françaises / Etrangères	Cotées ou non
Groupe MIDI HABITAT	SCIC	Président Directeur Général	Hors Groupe	Française	Non
PATRIMOINE SA LANGUEDOCIENNE	SA	Directeur Général	Hors Groupe	Française	Non
BRENNUS	SAC	Président du Directoire	Hors Groupe	Française	Non
LIVIE	SA	Président	Hors Groupe	Française	Non
COOPERATIVE D'HABITATIONS	SCIC	Administrateur	Hors Groupe	Française	Non
PIERRE PASSION	SA	Président	Hors Groupe	Française	Non
MIDI HABITAT – ADB	SAS	Administrateur	Hors Groupe	Française	Non
Groupe BATIGERE	SAS	Administrateur	Hors Groupe	Française	Non
EVEL	SCIC	Administrateur	Hors Groupe	Française	Non
SLCI	SCIC	Administrateur	Hors Groupe	Française	Non

II-2-4- 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. La durée de leur fonction est de 6 ans.

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 2024, la société comprend en son sein deux Censeurs qui ont participé aux réunions du Conseil d'Administration de COURTOIS SA :

- Monsieur Arthur THOMINE-DESMAZURES (41 ans) : Ingénieur ESITC, promoteur, dont le mandat a été renouvelé par l'Assemblée Générale du 19 mai 2022 pour une durée de 6 ans expirant à l'issue de l'Assemblée Générale appelée à se tenir en 2028 en vue de statuer sur les comptes de l'exercice écoulé.
Monsieur THOMINE-DEMAZURES, gérant de la société ATOME PROMOTION, elle-même détentrice de 49 % des parts de la société COURBEVOIE 157 TIMBAUD, ne prend pas part aux délibérations concernant la société COURBEVOIE 157 TIMBAUD.
- Monsieur Arnaud LAFON (49 ans) : responsable de suivi des grands projets pour le compte d'une SA HLM, nommé par l'Assemblée Générale du 27 mai 2021, pour une durée de 6 ans expirant à l'issue de l'Assemblée Générale appelée à se tenir en 2027 en vue de statuer sur les comptes de l'exercice écoulé.

II-3- CONDITIONS DE PREPARATION 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.

Il est fourni aux Administrateurs, en un délai suffisant, toute information nécessaire entre les réunions du Conseil lorsque l'actualité le justifie.

Pour participer efficacement aux travaux et aux délibérations du Conseil d'Administration, l'Administrateur se fait communiquer les documents qu'il estime utiles. Les demandes à cet effet sont formulées auprès du Président du Conseil d'Administration qui est tenu de s'assurer que les Administrateurs sont en mesure de remplir leur mission et de répondre à la demande dans un délai de 15 jours.

Toute difficulté rencontrée dans l'exercice de ce droit est soumise au Conseil d'Administration. Tel est le cas, en particulier, lorsque le Président ne répond pas favorablement aux demandes d'un Administrateur et que celui-ci tient la ou les raisons invoquées pour injustifiées ou lorsque le Président n'a pas fait connaître sa réponse dans le délai susmentionné.

Chaque Administrateur est autorisé à rencontrer les principaux dirigeants de l'entreprise, à condition d'en informer préalablement le Président (et le Directeur Général) au moins 15 jours à l'avance.

Le Président (et le Directeur Général) peut (peuvent) assister à ces entretiens, sauf si l'Administrateur s'y oppose.

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 événement et information susceptibles d'avoir un impact sur les engagements de la société, sa situation financière et sa situation de trésorerie, lorsque l'actualité de la société le justifie.

II-3-1- Tenue des réunions du Conseil

La Présidente Directrice Générale a fixé fin d'année 2023 les dates et heures des séances des Conseils d'Administration de l'année 2024, les Commissaires aux Comptes et les membres du Conseil ont été informés par courrier et courriel en fin d'année 2023.

Les convocations ont été faites par écrit 10 jours au moins à l'avance pour les Conseils d'arrêtés des comptes du 20 mars 2024 et le 18 septembre 2024.

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 9 fois au cours de l'exercice 2024.

Le 14 février 2024

➤ Ordre du jour du Conseil d'Administration sous forme de Comité d'Audit

- Approbation du procès-verbal de la réunion du Conseil d'Administration sous forme de Comité d'Audit du 20 septembre 2023,
- Projet de nomination d'un nouveau Commissaire aux Comptes en remplacement du Cabinet EXCO FIDUCAIRE DU SUD OUEST,
- Questions diverses.

➤ Ordre du jour du Conseil d'Administration

- Approbation du procès-verbal du Conseil du 20 décembre 2023,
 - Examen du chiffre d'affaires annuel 2023,
 - Projet de nomination d'un nouveau Commissaire aux Comptes en remplacement du Cabinet EXCO FIDUCAIRE DU SUD OUEST,
 - Examen de la politique de la société en matière d'égalité professionnelle et salariale,
 - Autorisations en matière de cautions, avals et garanties,
 - Autorisation de signer un avenant à la convention de trésorerie avec la SAS COURBEVOIE 157 TIMBAUD et COURTOIS SA,
 - Point sur le code Middlednext :
 - a. Examen annuel des points de vigilance (R22) ;
 - b. Point sur la succession des dirigeants (R17) ;
 - c. Evaluation du fonctionnement et de la préparation des travaux du Conseil d'Administration (R13) ;
 - d. Point sur l'indépendance des membres du Conseil ainsi que des candidats au Conseil (R3) ;
 - e. Examen de l'opportunité de ce qui a pu susciter des votes négatifs en vue de l'AG suivante et sur l'éventualité d'une communication à ce sujet (R14) ;
 - f. Revue annuelle des conflits d'intérêts connus (R2) ;
 - g. Proposition d'un plan de formation triennal adapté aux spécificités de l'entreprise destiné aux membres du Conseil (R5) ;
 - h. Point sur la composition du Conseil et la gestion des questions liées à la RSE (R8) ;
 - Point sur l'activité du Groupe COURTOIS,
 - Questions diverses.
-

Le 20 mars 2024

➤ Ordre du jour du Conseil d'Administration sous forme de Comité RSE

- Approbation du procès-verbal de la réunion du Conseil d'Administration sous forme de Comité RSE du 22 mars 2023,
- Enjeux du Groupe COURTOIS en matière de RSE dans le cadre de ses activités,
- Questions diverses.

➤ Ordre du jour du Conseil d'Administration sous forme de Comité d'Audit

- Approbation du procès-verbal de la réunion du Conseil d'Administration sous forme de Comité d'Audit du 20 septembre 2023,
- Examen des comptes sociaux et comptes consolidés de l'exercice clos le 31 décembre 2023,
- Examen du processus d'élaboration de l'information comptable et financière au titre de l'exercice clos le 31 décembre 2023,
- Examen de l'efficacité des systèmes de contrôle interne et de gestion des risques,
- Examen des conditions d'exercice de la mission de contrôle légal des comptes par les Commissaires aux Comptes,
- Examen de l'indépendance des Commissaires aux Comptes,
- Questions diverses.

➤ Ordre du jour du Conseil d'Administration

- Approbation du procès-verbal du Conseil d'Administration du 14 février 2024,
- Examen et arrêté des comptes sociaux et des comptes consolidés de l'exercice clos au 31 décembre 2023,
- Proposition d'affectation du résultat,
- Établissement du rapport de gestion incluant le rapport de gestion du Groupe,
- Examen de l'indépendance des membres du Conseil,
- Point sur la rémunération du Président Directeur Général (constat de la réalisation des critères de la rémunération variable au titre de 2023 et fixation de nouveaux critères pour 2024),
- Adoption du rapport sur le gouvernement d'entreprise,

- Préparation et convocation de l'Assemblée Générale MIXTE du 23 mai 2024 :
 - a. Nomination du Cabinet SYGNATURES en remplacement de EXCO FIDUCIAIRE DU SUD-OUEST, aux fonctions de Commissaire aux Comptes titulaire,
 - b. Renouvellement du Cabinet MAZARS aux fonctions de Commissaires aux Comptes,
 - c. Approbation de la politique de rémunération des membres du Conseil d'Administration (say on pay ex ante),
 - d. Approbation de la rémunération versée au cours de l'exercice écoulé ou attribuée au titre du même exercice à Monsieur Jean-Louis COURTOIS de VIÇOSE, Directeur Général Délégué (say on pay ex post individuel),
 - e. Approbation de la politique de rémunération du Président Directeur Général (say on pay ex ante),
 - f. Approbation de la rémunération versée au cours de l'exercice écoulé ou attribuée au titre du même exercice au Président Directeur Général (say on pay ex post individuel),
 - g. Programme de rachat d'actions,
 - h. Délégations et Autorisations Financières,
 - Revue des conventions règlementées – compte rendu de la mise en œuvre de la procédure d'évaluation des conventions courantes conclues à des conditions normales,
 - Point sur l'activité du Groupe,
 - Questions diverses.
-

Le 5 avril 2024

- **Ordre du jour du Conseil d'Administration**
 - Autorisation de signer un contrat d'animation et de prestations de services entre COURTOIS & FILS et COURTOIS SA,
 - Autorisation de signer un contrat d'animation et de prestations de services entre COURTOIS SA et ses filiales,
 - Autorisation de signer un contrat d'animation et de prestations de services entre COURTOIS SA et la SCI REMUSAT,
 - Autorisation relative aux modalités juridiques et financières du bail de sous location entre COURTOIS & FILS et COURTOIS SA,
 - Autorisation à donner pour la conclusion d'une convention de trésorerie avec la société COURTOIS & FILS,
 - Point sur l'activité du Groupe,
 - Questions diverses.
-

Le 17 avril 2024

- **Ordre du jour du Conseil d'Administration**
 - Approbation du procès-verbal du conseil du 20 mars 2024 et du 5 avril 2024,
 - Examen du chiffre d'affaires du 1^{er} trimestre 2024 et préparation de l'information trimestrielle,
 - Point sur l'activité du Groupe COURTOIS,
 - Questions diverses.
-

Le 23 mai 2024

- **Ordre du jour du Conseil d'Administration**
 - Approbation du procès-verbal du Conseil d'Administration du 17 avril 2024,
 - Mise en œuvre de l'autorisation de l'Assemblée Générale MIXTE du 23 mai 2024 à l'effet d'opérer sur les propres actions de la société en application de l'article L. 22-10-62 du Code de Commerce,
 - Répartition de la rémunération allouée aux Administrateurs,
 - Point sur l'activité,
 - Questions diverses.
-

Le 26 juin 2024

- **Ordre du jour du Conseil d'Administration**
 - Approbation du procès-verbal du Conseil d'Administration du 23 mai 2024,
 - Immeuble du 33 Rue de Rémusat,
 - Opération Ondes,
 - Opération Vitrolles,
 - Point sur l'activité du Groupe,
 - Questions diverses.
-

Le 18 septembre 2024

➤ Ordre du jour du Conseil d'Administration sous forme de Comité d'Audit

- Approbation du procès-verbal de la réunion du Conseil d'Administration sous forme de Comité d'Audit du 20 mars 2024,
- Examen du processus d'élaboration de l'information comptable et financière au titre de comptes semestriels au 30 juin 2024,
- Examen de l'efficacité des systèmes de contrôle interne et de gestion des risques,
- Présentation par les Commissaires aux Comptes de leur approche d'audit et des points clefs de l'audit au 30 juin 2024,
- Questions diverses.

➤ Ordre du jour du Conseil d'Administration

- Approbation du procès-verbal de la réunion du Conseil d'Administration du 26 juin 2024,
- Examen et arrêté des comptes consolidés semestriels relatifs à la période du 1^{er} janvier 2024 au 30 juin 2024,
- Examen et arrêté du rapport semestriel d'activité,
- Points sur l'activité et examens des dossiers en cours,
- Questions diverses.

Le 16 octobre 2024

➤ Ordre du jour du Conseil d'Administration

- Approbation du procès-verbal de la réunion du Conseil d'Administration du 18 septembre 2024,
- Examen du chiffre d'affaires du 3^{ème} trimestre 2024 et préparation de l'information trimestrielle,
- Conventions de prestations de services et conventions règlementées,
- Autorisation de la modification de la facturation au titre du contrat d'animation et de prestations de services de la SC COURTOIS & FILS au Groupe COURTOIS,
- Evaluation du fonctionnement et de la préparation des travaux du Conseil d'Administration,
- Point sur l'activité,
- Questions diverses.

Le 3 décembre 2024

➤ Ordre du jour du Conseil d'Administration sous forme de Comité RSE

- Approbation du procès-verbal de la réunion du Conseil d'Administration sous forme de Comité RSE du 20 mars 2024,
- Formation CSRD, intervenant KPMG,
- Questions diverses.

Au cours de l'exercice 2024, l'assiduité des membres aux réunions du Conseil et du Comité d'investissement ressort de la façon suivante : 75,93 % contre 81,25 % en 2023.

- Réunions de Conseil d'Administration

Membres	Présence en séance	Nombre total de séances	Taux d'assiduité individuel
Madame Jennifer COURTOIS de VIÇOSE	9	9	100%
Monsieur Jean-Louis COURTOIS de VIÇOSE	9	9	100%
SAS REGIA, représentée par Madame Jean-Louis COURTOIS de VIÇOSE	7	9	78%
Monsieur Jean-Jacques PONS-GERMAIN	8	9	89%
Monsieur Pascal BARBOTTIN	5	9	56%
Monsieur Laurent LESDOS	8	9	89%
Monsieur Arthur THOMINE-DESMAZURES (Censeur)	3	9	33%
Monsieur Arnaud LAFON (Censeur)	1	9	11%

- Réunion de Comité d'Investissement

Membres	Présence en séance	Nombre total de séance	Taux d'assiduité individuel
Madame Jennifer COURTOIS de VIÇOSE	1	1	100%
Monsieur Jean-Louis COURTOIS de VIÇOSE	1	1	100%
SAS REGIA, représentée par Madame Jean-Louis COURTOIS de VIÇOSE	1	1	100%
Monsieur Jean-Jacques PONS-GERMAIN	1	1	100%
Monsieur Pascal BARBOTTIN	1	1	100%
Monsieur Laurent LESDOS	1	1	100%
Monsieur Arthur THOMINE-DESMAZURES (Censeur)	0	1	0%
Monsieur Arnaud LAFON (Censeur)	0	1	0%

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

II-3-2- Règlement intérieur du Conseil

Le Conseil d'Administration du 23 Mars 2022 a modifié le règlement intérieur suite à la révision du Code MIDDLENEXT en septembre 2021.

Le Code Middenext recommande, s'agissant des conflits d'intérêts les points suivants :

- Parmi les investigations raisonnables auxquelles le Conseil doit se livrer afin d'évaluer les mesures proportionnées à prendre pour assurer une prise de décision conforme à l'intérêt de l'entreprise, le Code cite : un exposé clair des motifs, la sortie de la salle des personnes concernées (R2).
- Les membres du Conseil s'engagent à déclarer, avant chaque réunion du Conseil en fonction de l'ordre du jour, leurs éventuels conflits d'intérêts et à s'interdire de participer aux délibérations et au vote de tout sujet sur lequel ils seraient dans cette situation.
- Le Conseil met en place une procédure annuelle de révélation et de suivi des conflits d'intérêts. (La recommandation du Code ne se limite plus à une simple revue). Cette procédure de suivi est également ajoutée dans le contenu du règlement intérieur visé à la R9. En outre le Code étend ces recommandations en la matière à certains tiers.
- En ce qui concerne les Commissaires aux Comptes, il est recommandé, que hormis les attestations ainsi que les services rendus en application de textes légaux ou réglementaires les entreprises confient les services autres que la certification des comptes (SACC) à un cabinet différent de celui du Commissaire aux Comptes de l'entreprise.

Lors du Conseil du 14 février 2024 aucun conflit d'intérêts n'a été identifié concernant les Administrateurs.

Seul Monsieur Arthur THOMINE DESMAZURES, Censeur absent, est concerné sur les opérations ANTONY ARON et COURBEVOIE 157 TIMBAUD. Toutefois en raison de sa qualité de censeur, au sein du Conseil d'Administration de COURTOIS SA ; il n'a pas de voix délibérative.

II-3-3- 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 présenté 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.

II-3-4- Evaluation des travaux du Conseil

Une fois par an, le Président du Conseil invite les membres à s'exprimer sur le fonctionnement du Conseil, des Comités éventuels, ainsi que sur la préparation de ses travaux. Cette discussion est inscrite au procès-verbal de la séance. Le Conseil, s'il le souhaite, peut se faire accompagner par un tiers.

Le Conseil d'Administration procède tous les 3 ans à une évaluation formelle de ses méthodes de travail.

Une évaluation formalisée a été réalisée au moyen d'un questionnaire d'évaluation en octobre 2021 et la synthèse des réponses a été présentée au Conseil d'Administration du 16 février 2022.

Le Conseil a procédé lors de sa réunion du 14 février 2024 à un point sur le 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 les Censeurs ont jugé satisfaisants les travaux du Conseil d'Administration et ont précisé n'avoir aucune observation ni commentaire particulier à formuler.

II-3-5- 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.

II-3-6- En matière de comité RSE (responsabilité sociétale et d'entreprise)

Le Conseil s'est réuni sous forme de Comité RSE les 20 mars 2024 et 3 décembre 2024, concernant les enjeux de Groupe COURTOIS en matière RSE dans le cadre de ses activités :

- Politique générale en matière environnementale,
- Moyens consacrés à la prévention des risques environnementaux et des pollutions,
- Mesures de prévention, de recyclage et d'élimination des déchets,
- Actions menées pour l'économie circulaire,
- Suivi des nouvelles réglementations.

Le Comité se fait assister par les Censeurs en cas de besoin. Monsieur PONS GERMAIN détient les compétences en matière financière et comptable et habilité en tant que promoteur.

II-3-7- En matière d'audit

Il a été décidé que le Conseil d'Administration assumerait les fonctions de Comité d'Audit. Conformément à l'article L.821-68 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 20 mars 2024 et le 18 septembre 2024, en présence des Commissaires aux Comptes. Lors de ces réunions, la présidence a été confiée à Monsieur PONS GERMAIN, Administrateur indépendant.

Le Conseil se réunissant en formation de 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 (H3C), devenu la Haute Autorité de l'Audit (H2A), 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.

Concernant les missions relatives aux Commissaires aux Comptes durant l'année 2024 :

Il est à noter qu'au cours de l'exercice 2024, 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 rapport des Commissaires aux Comptes au Conseil sous forme de Comité d'Audit.

Il s'est par ailleurs prononcé le 14 février 2024 sur les mandats de Commissaires aux Comptes à soumettre à la prochaine Assemblée, les mandats de Commissaires aux Comptes en fonction arrivant à échéance à l'issue de la prochaine Assemblée Générale. Il a proposé au conseil de soumettre à la prochaine Assemblée, la nomination du Cabinet SYGNATURES en qualité de nouveau Commissaire aux Comptes titulaire en remplacement du cabinet EXCO FIDUCAIRE DU SUD OUEST et le renouvellement du mandat du Cabinet MAZARS en qualité de commissaire aux comptes titulaire, pour une durée identique de 6 exercices.

II-3-8- Comité d'investissement

Le Comité d'Investissement se réunit régulièrement. Il est composé de l'ensemble des 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.

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 2024, 65 dossiers ont été étudiés concernant principalement l'activité de Rénovation d'Immeubles et l mixte avec l'activité de Promotion.

Suite à ces études, seulement 12 dossiers ont été présentés au Comité.

Les dossiers ont été écartés essentiellement à cause du prix excessif, des taux d'intérêts élevés et des travaux à réaliser, notamment dans le cadre de la rénovation énergétique.

II-4- LIMITATIONS AUX POUVOIRS DU PRÉSIDENT DIRECTEUR GÉNÉRAL

En vertu de l'article 16 des statuts, le Président Directeur Général est investi des pouvoirs les plus étendus pour agir en toute circonstance au nom de la société. Il exerce ces pouvoirs dans la limite de l'objet social et sous réserve des pouvoirs expressément attribués par la loi aux Assemblées d'Actionnaires ainsi qu'au Conseil d'Administration. Aucune limitation aux pouvoirs du Président Directeur Général n'est formalisée.

Toutefois dans un souci de transparence le Président Directeur Général soumet toutes les décisions de gestion importantes à l'approbation du Conseil d'Administration de la société.

II-5- CONVENTIONS CONCLUES 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. 233-3 DU CODE DE COMMERCE (À L'EXCEPTION DES CONVENTIONS PORTANT SUR DES OPÉRATIONS COURANTES ET CONCLUES À DES CONDITIONS NORMALES) (ARTICLE L. 225-37-4 DU CODE DE COMMERCE)

Néant.

II-6- CONVENTIONS RÉGLEMENTÉES DÉJÀ APPROUVÉES DONT L'EXÉCUTION S'EST POURSUIVIE

Le Conseil d'Administration du 5 avril 2024 a autorisé la signature d'un contrat d'animation et de prestations de services entre COURTOIS & FILS et COURTOIS SA, autorisation de signer un contrat d'animation et de prestations de services entre COURTOIS SA et ses filiales, autorisation de signer un contrat d'animation et de prestations de services entre COURTOIS SA et la SCI REMUSAT, autorisation relative aux modalités juridiques et financières du bail de sous location entre COURTOIS & FILS et COURTOIS SA, autorisation à donner pour la conclusion d'une convention de Trésorerie avec la société COURTOIS & FILS.

Par ailleurs, le Conseil d'Administration du 16 octobre 2024 a retiré du champ des conventions réglementées, la convention signée entre COURTOIS SA et ses filiales détenues à 100% (PORT INVEST, CAUDRA, NORD INVEST, AMPERE et BONNEFOY).

II-7- NOUVELLES CONVENTIONS RÉGLEMENTÉES SOUMISES À L'APPROBATION DE LA PROCHAÎNE ASSEMBLÉE GÉNÉRALE ANNUELLE

Le Conseil d'Administration du 14 février 2024 a autorisé la signature d'un avenant à la convention de trésorerie entre COURTOIS SA et COURBEVOIE 157 TIMBAUD.

II-8- 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 SA 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, L. 22-10-1, L. 22-10-2 et L. 226-1 du Code de Commerce), lesquelles sont par nature exclues du régime des conventions réglementées par l'article L. 225-39 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 œuvre 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.

Aucune convention portant sur des opérations courantes et conclues à des conditions normales au sens de l'article L. 225-39 du Code de Commerce n'a été identifiée à date. Il n'y a donc pas lieu de mettre en œuvre la procédure susvisée pour le moment.

III- MODALITÉS PARTICULIÈRES DE PARTICIPATION DES ACTIONNAIRES A L'ASSEMBLÉE GÉNÉRALE

Les modalités de participation des Actionnaires aux Assemblées Générales figurent aux articles 13 et 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 des articles L. 225-106 et L.22-10-39 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.

Un droit de vote double de celui conféré aux autres actions ordinaires, eu égard à la quotité du capital qu'elles représentent, 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.

Au 31 décembre 2024, près de 89 % des actions de COURTOIS SA sont des actions à droit de vote double.

IV- POLITIQUE DE RÉMUNÉRATION DES MANDATAIRES SOCIAUX

IV-1- POLITIQUE DE REMUNERATION DES MANDATAIRES SOCIAUX (CINQUIEME ET SIXIEME RESOLUTIONS) A L'ASSEMBLEE GENERALE DU 22 MAI 2025

En tenant compte des recommandations du Code MIDDLENEXT, 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/ou de tout autre dirigeant mandataire social 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 œuvre 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 œuvre 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 pour assurer une prise de décision conforme à l'intérêt de l'entreprise, et éviter de placer Monsieur Jean-Louis COURTOIS de VIÇOSE et Madame Françoise COURTOIS de VIÇOSE, dans une situation de conflit d'intérêt au regard de leurs liens familiaux avec Madame Jennifer COURTOIS de VIÇOSE, Président Directeur Général, la famille COURTOIS de VIÇOSE, n'est pas présente dans la salle de réunion du Conseil au moment du vote.

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

IV-2- POLITIQUE DE REMUNERATION DU PRÉSIDENT DIRECTEUR GENERAL 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 :

IV-2-1- 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 jusqu'au 30 juin 2024, par la SC COURTOIS & FILS à partir du 1^{er} juillet 2024, et facturée à COURTOIS SA (cf. Rapport Spécial Commissaires aux Comptes) cf. note V-1.

IV-2-2- Rémunération variable annuelle :

La rémunération variable annuelle brute fait partie d'une stratégie globale. Elle est déterminée en fonction d'un critère financier et d'un critère extra financier de la façon suivante :

- Critère financier : le Président Directeur Général perçoit 4,50 % du résultat net d'ensemble consolidé, calculé avant impôts sur les bénéfices.

Ce critère est calculé au vu des derniers comptes annuels consolidés tels qu'arrêtés par le Conseil d'Administration.

Ce critère permet d'intéresser le Président Directeur Général au résultat consolidé du Groupe COURTOIS, car un résultat net consolidé négatif n'entraîne pas le versement d'un complément.

- Critère extra-financier : un montant additionnel de 10.000 € bruts sera attribué par dossier ; se traduisant par l'acquisition par le Groupe COURTOIS :

- D'immeuble de placement,
- D'immeuble de rénovation,
- De terrains à viabiliser,
- De terrains pour des opérations de Promotion Immobilière.

Soit par la participation du Groupe COURTOIS dans des opérations immobilières. L'atteinte de ce critère sera appréciée à la signature de l'acte authentique.

Ce critère permet de rémunérer le Président Directeur Général au regard de l'apport de nouveaux projets de promotion immobilière, d'acquisition d'immeubles en vue de leur rénovation et d'immeubles de placement dans le cadre de l'activité de gestion d'immeubles et de mesurer ainsi la croissance de ses activités sur lesquelles est axée la stratégie du Groupe COURTOIS ainsi que d'apporter de la pérennité et de la performance sur le long terme.

Ces critères contribuent aux objectifs de la politique de rémunération car ils correspondent aux objectifs de développement et de pérennisation du Groupe COURTOIS.

Le montant de la rémunération variable annuelle susceptible d'être attribuée ne pourra pas excéder 260 % de la rémunération fixe annuelle (y compris la rémunération versée par la SAS REGIA et SC COURTOIS & FILS). Aucune clause de restitution de la rémunération variable n'est prévue.

IV-2-3- Rémunération exceptionnelle :

Le Conseil d'Administration peut décider d'octroyer une rémunération exceptionnelle au regard de circonstances 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 100 % de la rémunération fixe annuelle.

IV-2-4- 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.

IV-2-5- Avantages en nature :

Le Président Directeur Général bénéficie de l'avantage en nature : un véhicule de fonction, consenti par la SAS REGIA jusqu'au 30 juin 2024 et SC COURTOIS & FILS à partir du 1^{er} juillet 2024, est facturé à COURTOIS à hauteur d'une quote-part (cf. note V-1).

Le versement des éléments de rémunération variables et, le cas échéant, exceptionnels 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 « individuel »).

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.

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			X		X

En tant que membre du Conseil d'Administration, Madame Jennifer COURTOIS de VIÇOSE perçoit une rémunération au titre de ses fonctions.

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 REMUNERATION 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€ valable pour l'exercice en cours jusqu'à nouvelle décision de l'Assemblée Générale.

Il est prélevé une somme sur l'enveloppe allouée au Conseil d'Administration pour rémunérer les Censeurs.

Les critères de répartition de la somme fixe annuelle allouée par l'Assemblée Générale aux membres du Conseil ont été fixés par le Conseil.

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, de l'administration et des 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. Il est précisé qu'en application des dispositions des articles L.22-10-15 et L.225-46 du Code de Commerce, ces rémunérations seraient portées aux charges d'exploitation et seraient soumises à la procédure des conventions réglementées. Le montant maximum de cette rémunération est fixé à 20 000 € par mission.

Chaque Administrateur a droit au remboursement des frais de déplacement occasionnés dans l'exercice de ses fonctions.

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

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

Les informations relatives aux contrats de prestations de services conclus avec la SAS REGIA et la SC COURTOIS & FILS sont présentées ci-dessous :

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 2027 (*)	-	(1)	(2)	(2)
Mr Jean-Louis COURTOIS de VIÇOSE	Directeur Général Délégué	A l'issue de l'AG tenue en 2027 (*)	-	-	-	-
Mme Jean-Louis COURTOIS de VIÇOSE	Directeur Général Délégué	A l'issue de l'AG tenue en 2027(*)	-	-	-	-

*Statuant sur les comptes de l'exercice écoulé

- 1- 1 an renouvelable par tacite reconduction. L'avenant a été signé en novembre 2023 à effet du 1^{er} janvier 2024. Initialement signé avec REGIA, jusqu'au 30 juin 2024, et signé avec COURTOIS & FILS à compter du 1^{er} juillet 2024.
- 2- Résiliation de plein droit sans indemnité de part ni d'autre, ni préavis dans le cas de sortie de la société bénéficiaire du périmètre du Groupe par la rupture du lien de filialisation sous quelque forme que ce soit avec la société REGIA.

V- RÉMUNÉRATION DES MANDATAIRES SOCIAUX

V-1- INFORMATIONS MENTIONNEES AU I DE L'ARTICLE L. 22-10-9 DU CODE DE COMMERCE (SEPTIEME RESOLUTION) DE L'ASSEMBLEE GENERALE DU 22 MAI 2025

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 rémunération totale du Président Directeur Général respecte la politique de la rémunération approuvée lors de l'Assemblée du 23 mai 2024 dans sa 7^{ième} résolution.

Il est précisé que les informations visées à l'article L. 22-10-9 du Code de Commerce ont été approuvées à 100 % par l'Assemblée du 23 mai 2024 dans sa 9^{ième} résolution.

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.

Les critères qualitatifs et quantitatifs de la rémunération variable ont été préétablis et définis de manière précise mais ne sont pas rendus publics pour des raisons de confidentialité.

La Présidente est également rémunérée pour son activité au sein du Groupe COURTOIS par la société SAS REGIA société faitière du Groupe COURTOIS, jusqu'au 30 juin 2024 et par la société SC COURTOIS & FILS, à partir du 1^{er} juillet 2024, sous le régime TNS (Travailleur Non Salarié) (cf. Rapport Spécial Commissaires aux Comptes).

Jusqu'au 30 juin 2024, la société SAS REGIA 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 prestations 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.

A partir du 1^{er} juillet 2024, la société COURTOIS & FILS 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 prestations 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, jusqu'au 30 juin 2024 et sont refacturés par la société SAS REGIA ainsi que la T.V.A. au Groupe COURTOIS.

A compter du 1^{er} juillet 2024, la Présidente n'étant plus salariée, le véhicule est pris en charge par la société SC COURTOIS & FILS et refacturé au Groupe COURTOIS.

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

	Mme Jennifer COURTOIS de VIÇOSE			
	Montant au 31/12/2023 (en milliers d'€uros)		Montant au 31/12/2024 (en milliers d'€uros)	
	attribués	versés	attribués	versés
SAS REGIA				
Rémunération fixe (1)	185	185	93	93
Percoi et Pei	11	11	-	-
Retraite collective à cotisations définies	-	-	-	-
Avantages en nature (véhicule)	4	4	2	2
SC COURTOIS & FILS				
Rémunération fixe (2)	-	-	78	78
Percoi et Pei	-	-	11	11
Retraite collective à cotisations définies	-	-	13	13
Avantages en nature (véhicule)	-	-	2	2
COURTOIS SA				
Rémunération fixe	12	12	12	12
Rémunération variable (3) (4)	10	48	0	10
Rémunération au titre des fonctions d'Administrateur	2	2	2	2
TOTAL	224	262	213	223
Quote-part rémunération variable	4,46%	18,32%	0%	4,48%

1-La quote-part facturée par la SAS REGIA à COURTOIS SA pour l'année 2024 s'élève à 51 K€ HT dont 50 K€ au titre de la rémunération fixe et 1K€ au titre de l'avantage en nature.

2- La quote-part facturée par la SC COURTOIS & FILS au Groupe COURTOIS pour l'année 2024 s'élève à 78 K€ HT dont 76 K€ au titre de la rémunération fixe et 2 K€ au titre de l'avantage en nature.

L'activité du Groupe s'est recentrée sur COURTOIS SA ; ce qui explique l'évolution de la quote-part de rémunération refacturée par COURTOIS & FILS.

3- Aucune rémunération variable liée aux critères financiers, n'a été attribuée au titre de l'exercice 2024.

4- Aucune rémunération variable liée aux critères extra financiers n'a été attribuée au titre de l'exercice de l'année 2024. La rémunération variable versée en 2024, correspond à la prime attribuée en 2023, concernant le dossier Courbevoie.

V-1-2- Rémunération des membres du Conseil (anciennement dénommée « jetons de présence »)

Nous vous informons qu'il a été attribué 17 000 € aux mandataires sociaux au titre de l'exercice 2024 contre 18 000 € au titre de 2023.

Membres du Conseil d'Administration et Censeurs	En Euros			
	Montant attribué au titre de l'exercice clos 31/12/2021 et versé en 2022	Montant attribué au titre de l'exercice clos 31/12/2022 et versé en 2023	Montant attribué au titre de l'exercice clos 31/12/2023 et versé en 2024	Montant attribué au titre de l'exercice clos 31/12/2024 et à verser en 2025
Jennifer COURTOIS de VIÇOSE	2 000	2 000	2 000	2 000
Jean-Louis COURTOIS de VIÇOSE	2 000	3 000	3 000	2 000
Société REGIA représentée par Madame COURTOIS de VIÇOSE	4 000	4 000	4 000	4 000
Jacques RAIBAUT	2 000	3 000		
Jean-Jacques PONS-GERMAIN	3 000	3 000	3 000	2 000
Jacques GAYRAL	2 000	2 000		
Laurent LESDOS			2 000	2 000
Pascal BARBOTTIN			2 000	2 000
Arthur THOMINE-DESMAZURES (Censeur)	4 000	2 000	2 000	2 000
Arnaud LAFON (Censeur)	1 000			1 000
Total	20 000	19 000	18 000	17 000

- Le montant est versé selon la présence au titre de l'exercice N-1.

Il est précisé que l'Assemblée Générale du 15 mai 2008 a fixé dans sa septième résolution la somme annuelle pouvant être allouée aux membres du Conseil à 85 K€ valable jusqu'à nouvelle décision de l'Assemblée.

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 2023 aux membres du Conseil d'Administration.

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

La société n'ayant pas de salarié, elle ne peut communiquer l'information concernant le « ratio d'équité » que sur la rémunération brute de 216 K€ du Président Directeur Général. Ce qui représente un pourcentage du ratio d'équité par rapport au SMIC de + 90,15 %.

	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 2020	-35,71 %	15,70 %
Exercice 2021	-31,58 %	-126,13 %
Exercice 2022	269,23 %	1 392,31 %
Exercice 2023	-79,17 %	-125,00 %
Exercice 2024	-17,56 %	-108,56 %

V-1-3- Ratios d'équité

En l'absence d'effectif au niveau de la société et du Groupe COURTOIS, aucun ratio n'est présenté.

V-2- CHOIX DU CONSEIL RELATIF AUX MODALITES DE CONSERVATION PAR LES MANDATAIRES DES ACTIONS ATTRIBUEES GRATUITEMENT

Au 31 décembre 2024, le Groupe COURTOIS n'a pas attribué de stock-options, ni d'actions gratuites.

V-3- ELEMENTS FIXES, VARIABLES ET EXCEPTIONNELS COMPOSANT LA REMUNERATION TOTALE ET AVANTAGES, DE TOUTE NATURE, VERSES AU COURS DE L'EXERCICE ECOULE OU ATTRIBUES AU TITRE DU MEME EXERCICE MADAME JENNIFER COURTOIS DE VIÇOSE, PRESIDENT DIRECTEUR GENERAL (HUITIEME RESOLUTION DE L'ASSEMBLEE GENERALE DU 22 MAI 2025)

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 à la politique de rémunération approuvée par l'Assemblée Générale du 23 mai 2024 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 2024 ou attribués au titre de l'exercice 2024 à Madame Jennifer COURTOIS de VIÇOSE, Président Directeur Général et soumis à l'approbation de la prochaine Assemblée aux termes de la huitième résolution est communiqué ci-après :

➤ **COURTOIS SA**

COURTOIS SA	Montant Brut versé au cours de l'exercice 2024 (en €)	Montant Brut attribué au titre de l'exercice 2024 (en €)
Rémunération fixe	12 000	12 000
Rémunération variable (1)	10 000 (montant à verser en 2024 au titre de 2023)	-
Rémunérations au titre des fonctions d'Administrateur	2 000 (montant à verser en 2024 au titre de 2023)	2 000 (montant à verser en 2025 au titre de 2024)
Retraite collective à cotisations définies		
Rémunération exceptionnelle	Aucun montant soumis au vote	Aucun montant soumis au vote
TOTAL	24 000	14 000

- 1- La rémunération variable de Madame Jennifer COURTOIS de VIÇOSE est déterminée selon la politique de rémunération présentée à la rubrique IV-2.

➤ **SAS REGIA facture une quote-part de la rémunération de la Présidente à COURTOIS SA**

SAS REGIA	Quote-part facturée du Montant Brut versé au cours de l'exercice 2024 (en €)	Quote-part facturée du Montant Brut attribué au titre de l'exercice 2024 (en €)
Rémunération fixe	50 001	50 001
Avantages en nature Véhicule	1 023	1 023
TOTAL	51 024	51 024

➤ **SC COURTOIS & FILS facture une quote-part de la rémunération de la Présidente à COURTOIS SA**

SC COURTOIS & FILS	Quote-part facturée du Montant Brut versé au cours de l'exercice 2024 (en €)	Quote-part facturée du Montant Brut attribué au titre de l'exercice 2024 (en €)
Rémunération fixe	76 440	76 440
Avantages en nature Véhicule	1 864	1 864
TOTAL	78 304	78 304

V-4- ELEMENTS FIXES, VARIABLES ET EXCEPTIONNELS COMPOSANT LA REMUNERATION TOTALE ET AVANTAGES, DE TOUTE NATURE, VERSES AU COURS DE L'EXERCICE ECOULE OU ATTRIBUES AU TITRE DU MEME EXERCICE A MONSIEUR JEAN-LOUIS COURTOIS DE VIÇOSE, DIRECTEUR GENERAL DELEGUE (NEUVIEME RESOLUTION DE L'ASSEMBLEE GENERALE DU 22 MAI 2025)

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 2024 ou attribués au titre de l'exercice 2024 à Monsieur Jean-Louis COURTOIS de VIÇOSE, Directeur Général Délégué et soumis à l'approbation de la prochaine Assemblée aux termes de la neuvième résolution est communiqué ci-après :

COURTOIS SA	Montant versé au cours de 2024 (en €)	Montant Brut attribué au titre de 2024 (en €)
Rémunérations au titre des fonctions d'Administrateur	3 000 (montant versé en 2024 au titre de 2023)	2 000 (montant à verser en 2025 au titre de 2024)
TOTAL	3 000	2 000

Il est précisé que Madame 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- ÉLÉMENTS SUSCEPTIBLES D'AVOIR UNE INCIDENCE EN CAS D'OFFRE PUBLIQUE

VI-1- STRUCTURE DU CAPITAL

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.

Les personnes physiques ou morales agissant seules ou de concert au sens des dispositions de l'article L. 233-10 du Code de Commerce sont tenues au respect des obligations définies au premier alinéa lorsqu'elles viennent à détenir par suite de fusion ou d'apport plus de 30 % des titres de capital ou des droits de vote d'une société.

VI-2- RESTRICTIONS STATUTAIRES A L'EXERCICE DES DROITS DE VOTE

Il n'existe pas de restriction statutaire à l'exercice des droits de vote et aux transferts d'actions ni de clauses des conventions portées à la connaissance de la société en application de l'article L. 233-11.

VI-3- PACTE D'ACTIONNAIRES

A la connaissance de la société, il n'existe pas de pactes ou autres engagements signés entre Actionnaires.

VI-4- DROITS, PRIVILEGES ET RESTRICTIONS ATTACHES AUX ACTIONS

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'actionnariat du personnel avec des droits de contrôle qui ne sont pas exercés par ce dernier.

VI-5- POUVOIRS DU CONSEIL D'ADMINISTRATION EN MATIERE D'AUGMENTATIONS DE CAPITAL ET DE RACHAT D'ACTIONS

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.

VI-6- CLAUSES DE CHANGEMENT DE CONTROLE

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- RAPPORT SPECIAL DES COMMISSAIRES AUX COMPTES SUR LES CONVENTIONS RÉGLEMENTÉES

Exercice clos le 31 décembre 2024

A l'assemblée générale de la société COURTOIS SA,

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

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 dont nous avons été avisé ou que nous aurions découvertes 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. Il vous appartient, selon les termes de l'article R.225-31 du code de commerce, d'apprécier l'intérêt qui s'attachait 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 déjà approuvées par l'assemblée générale.

Nous avons mis en œuvre 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

CONVENTIONS SOUMISES A L'APPROBATION DE L'ASSEMBLEE GENERALE

CONVENTIONS AUTORISEES ET CONCLUES AU COURS DE L'EXERCICE ECOULE

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

1. Avenant à la convention de trésorerie conclue avec la SAS COURBEVOIE 157 TIMBAUD et COURTOIS SA

Personnes concernées :

Madame Jennifer Courtois de Viçose, Président Directeur Général de COURTOIS SA

Modalités

Le Conseil d'Administration du 14 février 2024 a autorisé la signature d'un avenant à la convention de trésorerie conclue entre la SAS COURBEVOIE 157 TIMBAUD et COURTOIS SA.

Le montant maximum des apports en fonds propres par COURTOIS SA pour la totalité de l'opération est de 1 100 K€.

La signature de la convention de trésorerie stipulant que les comptes courants d'associés seront rémunérés au taux fixé par le barème fiscal en vigueur, plafonné à 4%, à effet du 1er mars 2024.

Motifs justifiant de son intérêt pour la société :

Le Conseil d'Administration estime que cette convention est nécessaire pour mener à bien l'opération portée par la SAS COURBEVOIE 157 TIMBAUD.

CONVENTIONS DEJA APPROUVEES PAR L'ASSEMBLEE GENERALE

CONVENTIONS APPROUVEES AU COURS DE L'EXERCICE ECOULE

Nous avons par ailleurs été informés de l'exécution, au cours de l'exercice écoulé, des conventions suivantes, déjà approuvées par l'assemblée générale du 23 mai 2024, sur rapport spécial des commissaires aux comptes du 29 avril 2024.

1. Convention d'animation et de prestations de services conclue entre COURTOIS & FILS et COURTOIS SA

Personnes concernées :

Madame Jennifer Courtois de Viçose, Président Directeur Général de COURTOIS SA et Gérante de la société COURTOIS & FILS

Madame Jean-Louis Courtois de Viçose, Directrice Générale Déléguée de COURTOIS SA et associée de la société COURTOIS & FILS

Modalités :

Le Conseil d'Administration du 5 avril 2024 a autorisé la conclusion d'une convention d'animation et de prestations de services pour une durée indéterminée, à effet du 1^{er} juillet 2024 et qui porte sur :

- 1) Assistanes administrative, financière, informatique, gestion du personnel et autres prestations,
- 2) Assistance commerciale,

Conformément aux décisions adoptées par votre Conseil d'Administration du 5 avril 2024, pour la période du 1^{er} juillet 2024 au 30 juin 2025, le budget prévisionnel au regard du niveau estimé des prestations à rendre par la société civile COURTOIS & FILS à COURTOIS SA s'élèverait à 842 K€ déterminé sur la base des charges réelles supportées par la société COURTOIS & FILS majorées de 8% maximum.

La facturation définitive fera l'objet d'une régularisation sur la base des coûts réels annuels majorés d'un taux de marge de 8%.

La rémunération de la partie variable du Directeur du Développement fera l'objet d'une facturation distincte et refacturée à l'attention de la filiale concernée par l'opération.

La convention a été signée par les parties en date du 5 avril 2024.

Motifs justifiant de son intérêt pour la société :

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

2. Convention d'animation et de prestations de services conclue entre COURTOIS SA et ses filiales, à savoir les sociétés SFIC, SCI PORT INVEST, SCI CAUDRA, SCI NORD INVEST, SCI AMPERE STRATEGE et SCI BONNEFOY

Personnes concernées :

Madame Jennifer Courtois de Viçose, Président Directeur Général de COURTOIS SA et co-gérante des sociétés SFIC, SCI PORT INVEST, SCI CAUDRA, SCI NORD INVEST, SCI AMPERE STRATEGE et SCI BONNEFOY.

Monsieur Jean-Louis Courtois de Viçose, Directeur Général Délégué de COURTOIS SA et co-gérant des sociétés SFIC, SCI PORT INVEST, SCI CAUDRA, SCI NORD INVEST, SCI AMPERE STRATEGE et SCI BONNEFOY.

Modalités :

Le Conseil d'Administration du 5 avril 2024 a autorisé la conclusion d'une convention d'animation et de prestations de services pour une durée d'une année renouvelable par tacite reconduction, à effet du 1^{er} juillet 2024 qui porte sur :

- 1) Assistanes administrative, financière, informatique, gestion du personnel et autres prestations,
- 2) Assistance commerciale.

Dans le cadre de cette convention, les filiales, parties au contrat, conviennent que les coûts des prestations et charges de fonctionnement du Prestataire, majorés d'une marge de 2%, sont partagés entre elles selon une clé de répartition qui sera fixée chaque année au regard du temps réellement passé par le personnel et intervenants du Prestataire auprès de chacune des filiales.

Ainsi, pour la période du 1^{er} juillet 2024 au 30 juin 2025, le budget prévisionnel au regard du niveau estimé des prestations à rendre par COURTOIS SA aux filiales s'élèverait à 320 K€, réparti de la façon suivante :

	CLE DE REPARTITION ENTRE LES FILIALES DE COURTOIS SA	MONTANT TOTAL EN EUROS A REFACTURER SELON CLE DE REPARTITION (hors rémunérations variables qui seront facturés en plus)
FIC SARL	90,94 %	291 K€
SCI PORT INVEST	0,30 %	1 K€
SCI CAUDRA	1,25 %	4 K€
SCI NORD INVEST	3,13 %	10 K€
SCI AMPERE	2,19 %	7 K€
SCI BONNEFOY	2,19 %	7 K€

La facturation définitive fera l'objet d'une régularisation sur la base des coûts réels annuels majorés d'un taux de 2 %.

La rémunération de la partie variable du Directeur du Développement fera l'objet d'une facturation distincte et refacturée à la filiale concernée par l'opération.

Ce contrat se substitue à la convention signée entre la SAS REGIA et les filiales à effet du 1^{er} janvier 2024 et qui a été résiliée par anticipation au 30 juin 2024.

La convention a été signée par les parties en date du 5 avril 2024.

Le produit constaté sur l'exercice 2024 au titre de la convention s'élève à 160 007 € HT.

Motifs justifiant de son intérêt pour la société :

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

3. Convention d'animation et de prestations de services conclue entre COURTOIS SA et la SCI REMUSAT

Personnes concernées :

Madame Jennifer Courtois de Viçose, Président Directeur Général de COURTOIS SA et co-gérante de la SCI REMUSAT
Monsieur Jean-Louis Courtois de Viçose, Directeur Général Délégué de COURTOIS SA et co-gérant de la SCI REMUSAT

Modalités :

Le Conseil d'Administration du 5 avril 2024 a autorisé la conclusion d'une convention d'animation et de prestations de services pour une durée indéterminée, à effet du 1^{er} juillet 2024 et qui porte sur :

- 1) Assistanes administrative, financière, informatique, gestion du personnel et autres prestations,
- 2) Assistance commerciale,

Conformément aux décisions adoptées par votre Conseil d'Administration du 5 avril 2024, pour la période du 1^{er} juillet 2024 au 30 juin 2025, le budget prévisionnel au regard du niveau estimé des prestations à rendre par COURTOIS SA à la SCI REMUSAT s'élèverait à 23 K€ déterminé selon une clé de répartition fixée chaque année au regard du temps réellement passé par le personnel et intervenants du Prestataire.

La facturation définitive fera l'objet d'une régularisation sur la base des coûts réels annuels majorés d'un taux de marge de 2%.

La rémunération de la partie variable du Directeur du Développement fera l'objet d'une facturation distincte et refacturée à la filiale concernée par l'opération.

Ce contrat se substitue à la convention signée entre COURTOIS SA et la SCI REMUSAT à effet du 1^{er} janvier 2024 et sera ainsi résilié par anticipation au 30 juin 2024.

La convention a été signée par les parties en date du 5 avril 2024.

Le produit constaté sur l'exercice 2024 au titre de la convention s'élève à 11 711 € HT.

Motifs justifiant de son intérêt pour la société :

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

4. Bail de sous-location entre les sociétés COURTOIS & FILS et COURTOIS SA

Personnes concernées :

Madame Jennifer Courtois de Viçose, Président Directeur Général de COURTOIS SA et gérante de la société COURTOIS & FILS,
Madame Jean-Louis Courtois de Viçose, Directrice Générale Déléguée de COURTOIS SA et associée de la société COURTOIS & FILS,
Monsieur Jean-Jacques Pons-Germain, représentant de COURTOIS SA.

Modalités :

Le Conseil d'Administration du 5 avril 2024 a autorisé la signature d'un bail de sous location avec la société COURTOIS & FILS concernant les bureaux du siège social situés 3 rue Mage à Toulouse, pour une durée de 9 années à compter du 1^{er} juillet 2024 et jusqu'au 30 juin 2033, moyennant un loyer de 34 K€ (taxes et charges en sus), révisable le 1^{er} juillet de chaque année.

Cette convention a été signée le 5 avril 2024.

Il est précisé que le bail de sous location à échéance du 31 décembre 2032, signé avec la SAS REGIA est résilié à effet du 30 juin 2024.

La charge constatée sur l'exercice 2024 au titre du contrat de sous location entre la société Courtois & Fils et Courtois SA est de 16 796 € HT.

Motifs justifiant de son intérêt pour la société :

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

5. Convention de trésorerie entre les sociétés COURTOIS & FILS et COURTOIS SA

Personnes concernées :

Madame Jennifer Courtois de Viçose, Président Directeur Général de COURTOIS SA et gérante de la société COURTOIS & FILS,
Madame Jean-Louis Courtois de Viçose, Directrice Générale Déléguée de COURTOIS SA et associée de la société COURTOIS & FILS.

Modalités :

Le Conseil d'Administration du 5 avril 2024 a autorisé la signature de la convention de trésorerie entre la société COURTOIS & FILS et la société COURTOIS SA.

Dans le cadre des relations existant entre la société COURTOIS & FILS et sa filiale, la société COURTOIS SA sera habilitée à effectuer des remontées de trésorerie vers la société COURTOIS & FILS, dont les montants seront déterminés en fonction du besoin en trésorerie de la société mère et dans la limite d'un montant maximum de DEUX CENT MILLE EUROS (200 000 euros).

De la même manière, la société COURTOIS & FILS pourra procéder à une avance au profit de sa filiale, la société COURTOIS SA.

La signature de la convention de trésorerie stipulant que les comptes courants d'associés seront rémunérés au taux fixé par le barème fiscal en vigueur et les parties conviennent de plafonner le taux d'intérêt maximal à 4%.

La présente convention prend effet au 1^{er} mai 2024 et est conclue pour une durée de 5 ans qui prendra fin le 30 avril 2029 et sera renouvelable par tacite reconduction.

La convention de trésorerie a été signée le 5 avril 2024.

La convention n'a pas généré de produits ni de charges d'intérêts financiers chez COURTOIS SA sur l'exercice 2024.

Motifs justifiant de son intérêt pour la société :

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

CONVENTIONS APPROUVEES AU COURS D'EXERCICES ANTERIEURS

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

1. Convention de prestations de services dans le domaine comptable avec la SCCV ANTONY-ARON

Personnes concernées :

Madame Jennifer Courtois de Viçose, Président Directeur Général de COURTOIS SA et co-gérante de la SCCV ANTONY-ARON.

Modalités :

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

A son expiration il se renouvelle 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.

Cette rémunération s'entend hors taxes, ces dernières restant à la charge de la société bénéficiaire de l'assistance.

La convention a été renouvelée lors des Conseils d'Administration du 22 mars 2023 et du 20 mars 2024.

Conformément aux décisions adoptées par le Conseil d'Administration du 17 octobre 2018, la facturation des prestations réalisées s'élève à 60 € de l'heure HT.

Les actions de la société SCCV ANTONY ARON ayant été cédées au 30 septembre 2024, la convention a cessé de produire ses effets à cette date.

Le produit constaté sur la période du 1^{er} janvier 2024 au 30 septembre 2024 au titre de la convention s'élève à 480 € HT.

Motifs justifiant de son intérêt pour la société :

Le Conseil d'Administration a estimé que cette convention était nécessaire fournir des prestations de services à la SCCV ANTONY-ARON et en contrepartie recevoir une rémunération et que ces modalités financières étaient conformes aux conditions de marché.

2. Modification de la Convention d'animation et de prestations de services et entretien des locaux conclue entre la SAS REGIA (holding) et le Groupe COURTOIS

Personnes concernées :

Madame Jennifer Courtois de Viçose, Président Directeur Général de COURTOIS SA et Présidente de la SAS REGIA,
Madame Jean-Louis Courtois de Viçose représentant permanent de REGIA,
Monsieur Jean-Louis Courtois de Viçose, associé de la SAS REGIA.

Modalités :

Le Conseil d'Administration du 18 octobre 2023 a autorisé la conclusion d'une convention d'animation et de prestations de services pour une durée d'un an, à effet du 1^{er} janvier 2024, renouvelable par tacite reconduction.

La facturation de la SAS REGIA au Groupe COURTOIS s'opère à compter du 1^{er} janvier 2024 selon les modalités suivantes :

%	NOM	MONTANT ANNUEL HORS TAXE EN K€
53,76 %	SA COURTOIS	418 K€ au lieu de 281 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 1^{er} janvier 2024 la somme de 3 052 € HT par an.

Il est précisé que cette convention sera résiliée en date du 30 juin 2024 et sera substituée par la convention d'animation et de prestations de services conclue entre la société civile COURTOIS&FILS et COURTOIS SA en date du 5 avril 2024.

Les charges supportées sur l'exercice 2024 par Courtois SA s'élèvent à 209 000€ HT dans le cadre de la convention de prestation de services, et à 1 526 € HT dans le cadre de la prestation d'entretien des locaux.

Motifs justifiant de son intérêt pour la société :

Le Conseil d'administration a estimé que cette convention était nécessaire au bon fonctionnement de la Société et de ses filiales et que ses modalités financières étaient conformes aux conditions de marché.

3. Bail de sous-location entre la société SAS REGIA et COURTOIS SA

Personnes concernées :

Madame Jennifer Courtois de Viçose, Président Directeur Général de COURTOIS SA et Présidente de la SAS REGIA,
Madame Jean-Louis Courtois de Viçose représentant permanent de REGIA,
Monsieur Jean-Louis Courtois de Viçose, associé de la SAS REGIA.

Modalités :

Le Conseil d'Administration du 20 décembre 2023 a autorisé la signature d'un bail de sous location avec la SAS REGIA concernant les bureaux du siège social situés 3 rue Mage à Toulouse, pour une durée de 9 années à compter du 1^{er} janvier 2024 et jusqu'au 31 décembre 2032, moyennant un loyer de 24 K€ (taxes et charges en sus), révisable le 1^{er} janvier de chaque année.

Cette convention a été signée le 1^{er} janvier 2024.

Il est précisé que les baux de sous location à échéance au 30 juin 2030 sont résiliés à effet du 31 décembre 2023. La charge constatée sur l'exercice 2024 au titre du contrat de sous location entre la SAS REGIA et COURTOIS SA est de 11 036 € HT.

Motifs justifiant de son intérêt pour la société :

Le Conseil d'administration a estimé que cette convention était nécessaire au bon fonctionnement de la Société et de ses filiales et que ses modalités financières étaient conformes aux conditions de marché.

4. Convention de trésorerie entre les sociétés SAS COURBEVOIE 157 TIMBAUD et COURTOIS SA

Personnes concernées :

Madame Jennifer Courtois de Viçose, Président Directeur Général de COURTOIS SA et Présidente de la SAS COURBEVOIE 157 TIMBAUD.

Modalités :

Le Conseil d'Administration du 25 mai 2023 a autorisé la signature de la convention de trésorerie entre les associés de la SAS COURBEVOIE 157 TIMBAUD, COURTOIS SA et ATOME PROMOTION. Le montant maximum des apports en fonds propres par COURTOIS SA pour la totalité de l'opération est de 1 100 K€.

Les comptes courants d'associés seront rémunérés au taux fixé par le barème fiscal en vigueur.

Le produit constaté sur l'exercice au titre de la convention s'élève à 47 683 €.

Motifs justifiant de son intérêt pour la société :

Le Conseil d'Administration a estimé que cette convention était nécessaire pour mener à bien l'opération portée la SAS COURBEVOIE 157 TIMBAUD.

5. Convention d'avances en compte courant consenties par la SAS REGIA à COURTOIS SA

Personnes concernées :

Madame Jennifer Courtois de Viçose, Président Directeur Général de COURTOIS SA et Présidente de la SAS REGIA, Madame Jean-Louis Courtois de Viçose, associé de la SAS REGIA.

Modalités :

Le Conseil d'Administration du 19 octobre 2022 a autorisé les avances en compte courant consenties par REGIA à COURTOIS SA, avec une rémunération au Taux €STER à effet du 1^{er} janvier 2023 pour une durée indéterminée.

Compte tenu de l'impossibilité actuelle de connaître avec certitude la variation du taux €STER, le taux minimum applicable par trimestre est de 0,50 %. Le calcul s'effectuant au trimestre à terme échu, les intérêts ne se sont pas capitalisés.

A la clôture de l'exercice, les avances en compte courant présentent un solde nul.

6. Convention relative à la signature de la caution solidaire de COURTOIS SA au profit de la Banque Populaire en garantie de l'opération Matabiau sur la filiale FIC

Personnes concernées :

Madame Jennifer Courtois de Viçose, Président Directeur Général de Courtois SA et co-gérante de la SARL FIC.

Modalités :

Le Conseil d'Administration du 20 octobre 2021 a autorisé la société COURTOIS SA à signer la caution à hauteur de 900 K€ au profit de la Banque Populaire Occitanie en garantie du financement de l'opération Matabiau. Il est rappelé que cette filiale détenue à 99,99 % par COURTOIS SA et porte une partie de l'activité du groupe dans l'activité de rénovation d'immeubles. L'acte a été signé en date du 10 décembre 2021.

7. Adhésion aux contrats pour la catégorie du personnel AGIRC et ARRCO

Personnes concernées :

Madame Jennifer Courtois de Viçose, Président Directeur Général de COURTOIS SA

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 1^{er} janvier 2015.

Ce contrat a été mis en réduction à effet du 1^{er} juillet 2020 ce qui a pour conséquence l'arrêt des appels de cotisations.

Aucune charge n'a été constatée sur l'exercice au titre de ces contrats.

8. Convention de prestations de services dans le domaine comptable avec la SCCV ONDES RESIDENCE DES CAROLLES

Personnes concernées :

Madame Jennifer Courtois de Viçose, Président Directeur Général de COURTOIS SA et co-gérante de la SCCV ONDES RESIDENCE DES CAROLLES.

Modalités :

Le Conseil d'Administration du 16 février 2022 a autorisé la signature du contrat de prestations de services entre COURTOIS SA et ONDES RESIDENCE DES CAROLLES concernant l'exécution de la mission des prestations de services dans le domaine comptable à effet du 16 février 2022 pour une durée déterminée de 1 an.

A son expiration, il se renouvelle 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.

La convention a été renouvelée lors des Conseils d'Administration du 22 mars 2023 et du 20 mars 2024.

Conformément aux décisions adoptées par votre Conseil d'Administration du 16 février 2022, 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 1 260 € HT.

Motifs justifiant de son intérêt pour la société :

Le Conseil d'Administration a estimé que cette convention était nécessaire fournir des prestations de services à la SCCV ONDES RESIDENCE DES CAROLLES et en contrepartie recevoir une rémunération et que ces modalités financières étaient conformes aux conditions de marché.

9. Convention de trésorerie avec la SCCV ONDES RESIDENCE DES CAROLLES

Personnes concernées :

Madame Jennifer Courtois de Viçose, Président Directeur Général de COURTOIS SA et co-gérante de la SCCV ONDES RESIDENCE DES CAROLLES.

Modalités :

Le Conseil d'Administration a autorisé le 8 février 2017, le 18 octobre 2017, le 17 octobre 2021 et le 19 octobre 2022 la signature de la convention de trésorerie et l'avenant entre les associés de la SCCV ONDES RESIDENCE LES CAROLLES, la société COURTOIS SA et SIP pour un montant de 900 K€.

Les associés COURTOIS SA et SIP ont renoncé à la rémunération des comptes courants à effet du 1^{er} novembre 2022 en raison de la situation financière de la société SCCV ONDES RESIDENCE LES CAROLLES.

Cependant, si la société SCCV ONDES RESIDENCE LES CAROLLES reconstituait ses capitaux propres, les intérêts auxquels les associés ont présentement renoncé seraient dus.

Aucun produit d'intérêt n'a été perçu sur l'exercice 2024.

Motifs justifiant de son intérêt pour la société :

Le Conseil d'Administration a estimé que cette convention est nécessaire pour financer l'opération de la SCCV ONDES RESIDENCE LES CAROLLES et en contrepartie recevoir une rémunération des fonds propres. Les modalités financières sont conformes aux conditions de marché.

10. Convention de trésorerie avec la SCCV RESIDENCE DU LAC

Personnes concernées :

Madame Jennifer 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 et le 19 octobre 2022 entre les associés de la SCCV RESIDENCE DU LAC, la société COURTOIS SA et SIP pour un montant de 820 K€ (part pour COURTOIS SA de 410 K€).

Les associés COURTOIS SA et SIP ont renoncé à la rémunération des comptes courants à effet du 1^{er} novembre 2022 en raison de la situation financière de la société SCCV RESIDENCE DU LAC.

Cependant, si la société SCCV RESIDENCE DU LAC reconstituait ses capitaux propres, les intérêts auxquels les associés ont présentement renoncé seraient dus.

Fait à Toulouse et Labège, le 30 avril 2025

Les Commissaires aux Comptes,

FORVIS MAZARS
Hervé KERNEIS

SYGNATURES
Laure MULIN



COMPTES ANNUELS CONSOLIDÉS

AU 31 DÉCEMBRE 2024

Conseil d'Administration du 20 mars 2024

I- ÉTATS FINANCIERS CONSOLIDÉS – NORMES IFRS

ÉTAT DE LA SITUATION FINANCIERE AU 31 DECEMBRE 2024 (EN K€)

ACTIF	Note	31/12/2024	31/12/2023
ACTIFS NON-COURANTS		11 220	10 842
Immobilisations incorporelles		-	-
Immobilisations corporelles	6 et 2.4	213	252
Immeubles de placement	7 et 2.5	10 130	9 755
Participations dans les entreprises associées	8	-	-
Actifs financiers non-courants	9	834	835
Impôts différés		44	-
ACTIFS COURANTS		14 239	14 614
Stocks et en-cours	10 et 2.7	7 502	7 121
Clients et comptes rattachés	11	144	149
Autres actifs courants	12	168	152
Trésorerie et équivalent de trésorerie	13	6 425	7 192
Actifs destinés à être cédés	2.5	-	-
TOTAL ACTIF		25 459	25 456

PASSIF		31/12/2024	31/12/2023
CAPITAUX PROPRES PART DU GROUPE		18 579	18 931
Capital		1 674	1 674
Réserves consolidées	14.1	17 253	17 425
Résultat de l'exercice	15	(347)	(168)
Participations ne donnant pas le contrôle		161	214
PASSIFS NON COURANTS		4 065	3 882
Dettes financières non courantes	16.1	2 292	2 021
Impôts différés non courants	29.3	1 773	1 861
Provisions non courantes	17	-	-
PASSIFS COURANTS		2 654	2 429
Fournisseurs et comptes rattachés	18	306	111
Dettes financières courantes	16.2	1 929	1 882
Provisions courantes	17	268	263
Autres Passifs courants	19	151	173
TOTAL CAPITAUX PROPRES ET PASSIFS		25 459	25 456

ÉTAT DE LA SITUATION FINANCIERE AU 31 DECEMBRE 2024 (EN K€)

Postes	31/12/2024	Note	31/12/2024	31/12/2023
Total Chiffre d'Affaires	20		945	1409
Autres produits			-	-
Achats consommés			-	(318)
Charges de personnel			(17)	(27)
Charges externes			(1385)	(1183)
Impôts et taxes			(72)	(56)
Dotations aux amortissements et aux provisions	17		(65)	9
Autres produits et charges d'exploitation	23		87	(47)
Résultat opérationnel courant			(508)	(216)
Autres Produits et charges opérationnelles non courantes			-	-
Résultat opérationnel			(508)	(216)
Produits de trésorerie et d'équivalents de trésorerie	25		211	111
Coût de l'endettement financier brut			(218)	(148)
Coût de l'endettement financier net			(7)	(37)
Autres produits financiers			-	3
Autres Charges Financières			(1)	(1)
Quote-part du résultat net des sociétés mises en équivalence			(5)	4
Charge d'impôt	29		131	60
Résultat net consolidé des activités poursuivis			(390)	(187)
Résultat net Consolidé			(390)	(187)
<i>Dont Résultat net consolidé-Part Groupe</i>			<i>(347)</i>	<i>(168)</i>
<i>Dont Résultat net consolidé-Part Minoritaires</i>			<i>(43)</i>	<i>(19)</i>
Résultat net de base par action (en Euros)	15		-4,80 €	-2,33 €
Résultat net dilué par action (en Euros)	15		-4,80 €	-2,33 €

ÉTAT RESULTAT NET ET DES GAINS ET PERTES COMPTABILISES DIRECTEMENT EN CAPITAUX PROPRES (EN K€)

	31/12/2024	31/12/2023
Résultat Net	(390)	(187)
<i>Eléments qui seront reclassés (ou recyclables) en résultat net :</i>	-	-
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)	-	-
Impôts liés	-	-
<i>Eléments qui ne seront reclassés (ou ne sont pas recyclables) ultérieurement en résultat net :</i>	-	-
Réévaluation des immobilisations	-	-
Réévaluation (ou écarts actuariels) au titre des régimes à prestations définies	-	-
Elément de la quote- part des gains et pertes comptabilisés directement en capitaux propres des entreprises mise en équivalence	-	-
Impôts liés	-	-
Total des gains et pertes comptabilisés directement en capitaux propres	-	-
Résultat net et gains et pertes comptabilisés directement en capitaux propres	(390)	(187)
Dont part du Groupe (ou des actionnaires de la société mère)	(347)	(168)

TABLEAU DES FLUX DE TRESORERIE NETTE – AU 31 DECEMBRE 2024 (EN K€)

	31/12/2024	31/12/2023
Résultat net consolidé (y compris intérêts minoritaires)	(390)	(187)
+/- Dotations nettes Amortissements et provisions	40	42
-/+ Gains et pertes latents liés aux variations de juste valeur	(108)	9
-/+ Plus et moins-values de cession	-	(72)
-/+ Quote part de résultat des sociétés mises en équivalence	5	(4)
Capacité d'autofinancement après coût de l'endettement financier net et impôt	(454)	(212)
+ Coût de l'endettement financier net	7	37
+/- Charge d'impôt (y compris impôts différés)	(131)	(60)
Capacité d'autofinancement avant coût de l'endettement financier net et impôt	(577)	(235)
- impôts versés	-	-
+/- Variation du BFR lié à l'activité (y compris dette liée aux avantages au personnel)	(220)	(2575)
FLUX NET DE TRESORERIE GENERES PAR L'ACTIVITE	(797)	(2810)
- Décaissements liés aux acquisitions d'immobilisations corporelles et incorporelles	(266)	-
+ Encaissements liés aux cessions d'immobilisations corporelles et incorporelles	-	225
- 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	-	-
Dividendes reçus	-	-
+/- Autres flux liés aux opérations d'investissement	-	-
FLUX NET DE TRESORERIE LIES AUX OPERATIONS D'INVESTISSEMENT	(266)	225
+ Sommes reçues des actionnaires lors d'augmentation de capital	(3)	(34)
-/+ Rachats et ventes d'actions propres	-	-
- Dividendes mis en paiement en cours d'exercice :		
. Dividendes versés aux actionnaires de la société mère.....	-	(199)
. Dividendes versés aux minoritaires des sociétés intégrées.....	(9)	(92)
+ Encaissements liés aux nouveaux emprunts	542	1 839
- Remboursement d'emprunts (y compris contrats de location financement)	(225)	(47)
- Intérêts financiers nets versés (y compris contrats de location financement)	(7)	(37)
+/- Autres flux liés aux opérations de financement	-	-
FLUX NET DE TRESORERIE LIES AUX OPERATIONS DE FINANCEMENT	297	1 430
Variation de trésorerie NETTE	(767)	(1155)
Trésorerie à l'ouverture	7 192	8 347
Trésorerie à la clôture	6 425	7 192

ETAT DE VARIATION DES CAPITAUX PROPRES CONSOLIDES - AU 31 DECEMBRE 2024

EN MILLIERS €	CAPITAL	RESERVES LIEES AU CAPITAL	TITRES AUTO DETENUS	RESERVES CONSOLIDEES	RESULTAT EXERCICE (PART DU GROUPE)	GAINS ET PERTES COMPTABILISES DIRECTEMENT EN CAPITAUX PROPRES	CAPITAUX PROPRES PART DU GROUPE	CAPITAUX PROPRES PART DES MINORITAIRES	TOTAL DES CAPITAUX PROPRES
AU 31/12/2022	1 674	455	(43)	16 516	(672)	0	19 277	380	19 657
AFFECTATION DU RESULTAT	-	-	-	473	(672)	-	(199)	(92)	(291)
ACQUISITION TITRES SCI REMUSAT	-	-	-	20	-	-	20	(55)	(35)
SOUSCRIPTION CAPITAL COURBEVOIE	-	-	-	-	-	-	-	1	1
RESULTAT DE LA PERIODE	-	-	-	-	(168)	-	(168)	(19)	(187)
AU 31/12/2023	1 674	455	(43)	17 009	(168)	0	18 930	214	19 145
AFFECTATION DU RESULTAT	-	-	-	(168)	168	-	0	(9)	(9)
ACQUISITION TITRES SCI REMUSAT	-	-	-	(2)	-	-	(2)	(1)	(3)
SORTIE PERIMETRE ANTONY	-	-	-	-	-	-	-	(1)	(1)
RESULTAT DE LA PERIODE	-	-	-	-	(347)	-	(347)	(43)	(390)
AU 31/12/2024	1 674	455	(43)	16 840	(347)	0	18 579	161	18 740

1. Généralités
2. Méthodes comptables
3. Périmètre de consolidation
4. Impact de la crise sanitaire
5. Information sectorielle
6. Immobilisations corporelles
7. Immeubles de placement
8. Participation dans les entreprises associées
9. Actifs financiers non-courants
10. Stocks et en-cours
11. Clients et comptes rattachés
12. Autres actifs courants
13. Trésorerie et équivalents de trésorerie
14. Capitaux Propres et Dividendes Distribués
15. Résultat par action
16. Dettes financières
17. Provisions
18. Fournisseurs et comptes rattachés
19. Autres passifs courants
20. Chiffre d'affaires
21. Achats consommés
22. Dotations aux amortissements et 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. Charges d'impôt
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

NOTE 1 - GENERALITES

Le Conseil d'Administration du 20 mars 2025 a arrêté les états annuels consolidés au 31 décembre 2024 et a autorisé leur publication.

NOTE 2 - METHODES 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 SA 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.

Les nouvelles normes IFRS, amendements et interprétations dont l'application est obligatoire au 1er janvier 2024 :

- Amendements à la norme IAS 1 : informations à fournir sur les principes et méthodes comptables,
- Amendements IAS 7 / IFRS 7 : nouvelles exigences en matière de divulgation pour les accords de financement des fournisseurs,
- Amendements IFRS 16 : le traitement comptable des transactions de cession-bail, pour les contrats de location.

Les nouvelles normes applicables au 1^{er} janvier 2024 n'ont aucun impact significatif sur les comptes au 31 décembre 2024.

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 31.12.2023. 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 31.12.2023 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,
- Eventuellement 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 »).

2.5.1 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 œuvre 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.

2.5.2 Au 31 décembre 2024 la juste valeur des immeubles de placement s'élève à 10 130 K€, dont 266 K€ de constructions en cours

La variation de la juste valeur impacte le résultat opérationnel d'un montant positif de 108 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 2024 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.

Concernant l'immeuble rue de Rémusat, la Direction a initié depuis cette année une méthode de valorisation de l'immeuble basée sur les cash-flows, méthode intégrant notamment une estimation des travaux et du futur loyer, en lien avec le BEFA signé. Les taux d'actualisation et de rendement retenus sont respectivement de 8 % et 6,5 %.

Au 31 décembre 2024 tous les locaux sont loués à l'exception du 33 rue de Rémusat depuis le 29/11/2024 en cours de relocation et d'un local industriel à Vitrolles sous promesse de vente.

« 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 à la juste Valeur :

- 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.

B/ 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 sont comptabilisés en compte de charge.

2.7.1 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 2024, ni sur les périodes antérieures présentées.

2.10 Dividendes

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

COURTOIS SA n'a pas versé de dividendes en 2024.

2.11 Dépréciations des créances

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

Lors de l'inventaire, il est nécessaire de distinguer les créances irrécouvrables des créances douteuses ou litigieuses ; seules ces deux dernières catégories donnent lieu à la constatation d'une dépréciation.

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 créiteurs

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 2024 est de 25 %.

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 des sociétés SCCV ONDES RESIDENCE LES CAROLLES et SCCV RESIDENCE DU LAC a été constatée au passif sous la rubrique : « Provisions à court terme » pour un montant de 268 K€.

NOTE 3 - PERIMETRE 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 31/12/2024	% d'intérêt et de contrôle au 31/12/2023
COURTOIS SA	3 rue Mage-31000 Toulouse	540802105	Mère	100 %	100 %
SARL FONCIERE IMMOBILIERE COURTOIS (SFIC) (1)	3 rue Mage-31000 Toulouse	320942949	IG	100 %	99,99 %
SCI REMUSAT	3 rue Mage-31000 Toulouse	327235347	IG	76,17 %	76,17 %
SCI NORD INVEST	3 rue Mage-31000 Toulouse	409485448	IG	100 %	100 %
SCI BONNEFOY (1)	3 rue Mage-31000 Toulouse	410342638	IG	100 %	99,99 %
SCI CAUDRA (1)	3 rue Mage-31000 Toulouse	408595163	IG	100 %	99,99 %
SCI PORT INVEST	3 rue Mage-31000 Toulouse	410961593	IG	100 %	100 %
SCI AMPERE STRATEGE	3 rue Mage-31000 Toulouse	423721935	IG	100 %	100 %
SARL LE TESCOU	3 rue Mage-31000 Toulouse	438183329	IG	100 %	100 %
SCI DAULZ (1)	3 rue Mage-31000 Toulouse	533834495	IG	100 %	99,50 %
SCCV ANTONY ARON	9 rue du Général Delestraint-75016 Paris	828884163	IG	Sortie de périmètre	51 %
SCCV RESIDENCE DU LAC	3 rue Mage-31000 Toulouse	821695467	ME	45 %	45 %
SCCV ONDES RESIDENCE LES CAROLLES	3 rue Mage-31000 Toulouse	827896523	ME	45 %	45 %
SAS COURBEVOIE 157 TIMBAUD (2)	24T rue Lazare Carnot 92130 Issy-Les-Moulineaux	953400451	IG	51 %	51 %

1- Acquisition par COURTOIS SA de titres de la SCI CAUDRA, SCI BONNEFOY, SCI DAULZ et FIC en avril 2024.

NOTE 4 – AUTRES ELEMENTS SIGNIFICATIFS DE L'EXERCICE

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 3 activités :

- Gestion de biens immobiliers en Midi-Pyrénées et Région Parisienne,
- Rénovation d'immeubles en Région Parisienne,
- 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 2024

ACTIF	Au 31/12/2024					Au 31/12/2023				
	Activité Rénovation Immeubles	Activité Promotion Immobilière	Activité Gestion des Immeu	Total non affecte	Total	Activité Rénovation Immeubles	Activité Promotion Immobilière	Activité Gestion des Immeu	Total non affecte	Total
ACTIFS NON-COURANTS	107	822	10 291	-	11 220	83	827	9 932	-	10 842
Autres immobilisations incorporelles	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Immobilisations corporelles	63	8	142	-	213	83	13	156	-	252
Immeubles de placement	-	-	10 130	-	10 130	-	-	9 755	-	9 755
Participations dans entreprises associées	-	-	-	-	-	-	-	-	-	0
Actifs financiers non-courants	-	814	20	-	834	-	814	21	-	835
Impôt différé	44	-	-	-	44	-	-	-	-	-
ACTIFS COURANTS	10 193	1 081	2 965	-	14 239	10 246	1 116	3 252	-	14 614
Stocks et en-cours	6 960	542	-	-	7 502	6 581	540	-	-	7 121
Clients et comptes rattachés	91	53	0	-	144	91	46	12	-	149
Autres actifs courants	72	61	35	-	168	42	60	50	-	152
Trésorerie et équivalent de trésorerie	3 070	426	2 929	-	6 425	3 532	470	3 190	-	7 192
Actifs non courants destinés à être cédés	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
TOTAL ACTIF	10 300	1 903	13 256	-	25 459	10 329	1 943	13 184	-	25 456

5.1.2 Passif Consolidé par Secteur d'Activité (en K€) - Au 31 décembre 2024

PASSIF	Au 31/12/2024					Au 31/12/2023				
	Activité Rénovation Immeubles	Activité Promotion Immobilière	Activité Gestion des Immeu	Total non affecte	Total	Activité Rénovation Immeubles	Activité Promotion Immobilière	Activité Gestion des Immeu	Total non affecte	Total
CAPITAUX PROPRES	(414)	-21	88	18 926	18 579	(453)	5	280	19 099	18 931
Capital émis	-	-	-	1 674	1 674	-	-	-	1 674	1 674
Réserves consolidées	-	-	-	17 252	17 252	-	-	-	17 425	17 425
Résultat de l'exercice	(414)	(21)	88	-	(347)	(453)	5	280	-	(168)
Interêts minoritaires	(64)		225	-	161	(22)	8	228	-	214
PASSIFS NON COURANTS	1 531	24	2 511	-	4 065	1 338	13	2 531	-	3 882
Dettes financières non courantes	1 748	24	520	-	2 292	1 433	13	575	-	2 021
Passif d'impôts non courants	(217)	-	1 990	-	1 773	(95)	-	1 956	-	1 861
Provisions non courantes	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
PASSIFS COURANTS	2 091	438	125	-	2 654	1 978	324	127	-	2 429
Fournisseurs et comptes rattachés	112	141	53	-	306	53	22	36	-	111
Dettes financières courantes	1 862	2	65	-	1 929	1 805	17	60	-	1 882
Provisions courantes	-	268	-	-	268	-	263	-	-	263
Autres passifs courants	117	28	6	-	151	120	22	31	-	173
TOTAL PASSIF	3 144	441	2 948	18 926	25 459	2 841	350	3 166	19 099	25 456

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 2024

	Au 31 décembre 2024				Au 31 décembre 2023			
	Activité Rénovation Immeubles	Activité Promotion Immobilière	Activité Gestion des Immeubles	Total	Activité Rénovation Immeubles	Activité Promotion Immobilière	Activité Gestion des Immeubles	Total
Chiffre d'affaires	34	48	863	945	482	51	876	1 409
Ventes interactivité	-	-	-	0	-	-	-	0
Chiffre d'affaires consolidé	34	48	863	945	482	51	876	1 409
Autres produits	-	-	-	-	-	-	-	-
Achats consommés	-	-	-	-	(338)	20	-	(318)
Charges de personnel	(1)	(1)	(16)	(17)	(4)	(2)	(21)	(27)
Charges externes	(380)	(67)	(939)	(1385)	(626)	(51)	(506)	(1 183)
Impôts et taxes	(32)	(0)	(40)	(72)	(17)	(1)	(38)	(56)
Dotation aux amortissements et provisions	(69)	(0)	5	(65)	(43)	(3)	55	9
Autres produits et charges Exploitation et Opérationnels	(1)	2	(23)	(22)	(3)	(1)	(46)	(50)
Résultat opérationnel	(448)	(19)	(149)	(616)	(549)	13	320	(216)
Coût de l'endettement financier net	(172)	4	143	(25)	(80)	-	43	(37)
Autres produits et charges financiers	-	-	126	126	-	-	2	2
Quote-part du résultat net des sociétés mises en équivalence	-	(5)	-	(5)	-	4	-	4
Charge d'impôt	165	0	(34)	131	153	(4)	(89)	60
Résultat net	(455)	(20)	85	(390)	(476)	13	276	(187)
Résultat avant IS	(620)	(20)	119	(521)	(629)	17	365	(247)
Monoritaires	(42)	2	(3)	(43)	(23)	8	(4)	(19)
Résultat Groupe	(414)	(21)	88	(347)	(453)	5	280	(168)

NOTE 6 - IMMOBILISATIONS CORPORELLES

(en milliers d'euros)	31/12/2023	Acquis.	Cessions	31/12/2024
Autres immobilisations corporelles	94	-	-	94
Contrat de Location (droit d'utilisation)	291	-	-	291
Immobilisation en cours (1)	-	-	-	-
Valeur brute	385	0	0	385
(en milliers d'euros)	31/12/2023	Dotations	Diminution	31/12/2024
Autres immobilisations corporelles	(37)	-	-	(37)
Contrat de Location (droit d'utilisation)	(96)	(39)	-	(135)
Amortissements	(133)	(39)	0	(172)
Valeur nette	252	(39)	0	213

(1) Les constructions en cours de COURTOIS SA (266 K€), concernant l'immeuble rue de Rémusat, ont été affectées en immeuble de placement.

NOTE 7 - IMMEUBLES DE PLACEMENT

(en milliers d'euros)	31/12/2023	Acquis.	Cessions	Variation Juste Valeur	En cours de cession	31/12/2024
Terrains	2 861	-	-	102	-	2 963
Constructions	6 894	266	-	6	-	7 166
Valeur Nette	9 755	266	0	108	0	10 130

Variation de la juste valeur du terrain situé Rue de Rémusat à Toulouse pour 100 K€, et constructions en cours concernant les travaux de l'immeuble rue de Rémusat pour 266 K€.

NOTE 8 - PARTICIPATION DANS LES ENTREPRISES ASSOCIEES

Au 31 décembre 2024 le montant des apports par COURTOIS SA dans les SCCV RESIDENCE DU LAC et ONDES est de 814 K€.

8.1 SCCV RESIDENCE LAC : détention COURTOIS SA 45 % du capital

- Promotion immobilière de 36 lots.

La contribution au résultat consolidé est positive de 4 K€.

8.2 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).

NOTE 10 – STOCKS

(en milliers d'euros)	31/12/2023	31/12/2024
Valeur Brute activité Rénovation des Immeubles	4 147	6 944
T.V.A sur travaux des stocks en cours	93	118
Provision pour dépréciation stocks	(72)	(102)
Activité Promotion Immobilière	2 953	542
Total	7 121	7 502

Cf. note 2.7 « Stocks »

NOTE 11 - CLIENTS

Ils concernent essentiellement des commissions à encaisser sur la FIC pour un montant de 91 K€ TTC et sur la SCCV RESIDENCE DU LAC des prestations pour 46 K€ TTC.

NOTE 12 - AUTRES ACTIFS COURANTS

(en milliers d'euros)	31/12/2023	31/12/2024
Créances de TVA	31	91
Créances Impôt sur les sociétés	35	-
Loyers à encaisser / Produits à recevoir	26	57
Autres créances d'exploitation	315	304
Avances sur opérations en cours	37	-
Etat produit à recevoir	-	-
Dépréciation des créances locataires et autres	(293)	(288)
Charges constatées d'avance	1	4
Total	152	168

NOTE 13 - TRESORERIE ET EQUIVALENTS DE TRESORERIE

(en milliers d'euros)	31/12/2023	31/12/2024	Variation
Comptes courants bancaires	7 192	6 425	(767)

NOTE 14 - CAPITAUX PROPRES

14.1 Composition du capital social

Le capital au 31 décembre 2024 est fixé à 1 673 940 € divisé en 72 780 actions d'une valeur nominale de 23 € 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€
31/12/2022	423	44 K€
31/12/2023	423	44 K€
31/12/2024	423	44 K€

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

14.4 Montant des dividendes distribués

Néant.

NOTE 15 - RESULTAT 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)	31/12/2023	31/12/2024
Résultat net du Groupe	(168) K€	(347) K€
Nombre d'actions	72 357	72 357
Résultat en euros par action	-2,33 €	-4,80 €

NOTE 16 - INSTRUMENTS FINANCIERS - EMPRUNTS ET DETTES FINANCIERES

16.1 Dettes financières non courantes

Ventilation par nature

(en milliers d'euros)	31/12/2023			31/12/2024		
	de 2 à 5 ans	plus de 5 ans	TOTAL	de 2 à 5 ans	plus de 5 ans	TOTAL
Dettes Contrat Location	174	20	194	162	-	162
Financement du Stock Immobilier	1 350	-	1 350	1 350	-	1 350
Financement Gestion d'Immeubles	144	231	375	186	155	341
Comptes courants	56	-	56	391	-	391
Dépôts et cautionnements reçus	46	-	46	48	-	48
Total	1 770	251	2 021	2 137	155	2 292

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

16.2 Dettes financières courantes

Ventilation par nature

(en milliers d'euros)	31/12/2023	31/12/2024
Dettes Contrat de Location	29	32
Financement du Stock Immobilier	1 754	1 808
Financement Gestion d'Immeubles	34	35
Comptes courants et autres	15	7
Intérêts courus	50	47
Total	1 882	1 929

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 RATTACHES

Le montant des dettes fournisseurs s'élève à 172 K€, les factures à recevoir à 134 K€.

NOTE 19 - AUTRES PASSIFS COURANTS

(en milliers d'euros)	31/12/2023	31/12/2024
Dettes de TVA	33	33
Autres dettes fiscales et sociales	18	4
Impôt sur les sociétés	-	-
Autres dettes d'exploitation	36	27
Produits constatés d'avance	86	86
Total	173	151

NOTE 20 - CHIFFRE D'AFFAIRES

(en milliers d'euros)	31/12/2023	31/12/2024
Rénovation Immeubles - ventes et loyers	482	34
Gestion Immeubles	876	48
Promotion Immobilière	51	863
Total	1 409	945

NOTE 21 - ACHATS CONSOMMES

Ils concernent les achats corrigés de la variation de stocks :

(en milliers d'euros)	31/12/2023	31/12/2024
Rénovation Immeubles	338	-
Promotion Immobilière	(20)	-
Total	318	0

➤ Activité de rénovation d'immeubles :

- 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.

NOTE 22 - DOTATIONS AUX AMORTISSEMENTS ET AUX PROVISIONS

(en milliers d'euros)	Au 31/12/2022	Dotations	Reprises	Au 31/12/2023	Dotations	Reprises	Au 31/12/2024
Rénovation d'immeubles	-	-	-	-	-	-	-
Litige Créances Diverses	288	-	-	288	-	-	288
Stocks	35	37	-	72	30	-	102
Gestion immeubles	-	-	-	-	-	-	-
Litige Locataire	92	5	(91)	6	-	(5)	1
Total	415	42	(91)	366	30	(5)	391

NOTE 23 - AUTRES PRODUITS ET CHARGES D'EXPLOITATION

(en milliers d'euros)	31/12/2023		31/12/2024	
	Produits	Charges	Produits	Charges
Rémunération membres Conseil d'Administration	-	(20)	-	(18)
Divers produits et Charges (1)	-	(93)	4	(7)
Plus-value cession Immeubles de Placement	72	-	-	-
Variation de la juste valeur Immeuble de Placement	-	(9)	112	(4)
Contrat de Location (fin d'utilisation)	-	-	-	-
Total	72	(122)	116	(30)

1-Concerne la perte sur créance irrécouvrable sur une locataire de 92 K€ provisionné à 100 % (en 2023), comptabilisée en perte pour 6 K€ en 2024.

NOTE 24 - AUTRES PRODUITS ET CHARGES OPERATIONNELS

Néant.

NOTE 25 - PRODUITS DE TRESORERIE ET EQUIVALENTS DE TRESORERIE

Concerne le placement de trésorerie à court terme pour un montant de 211 K€.

NOTE 26 - COUT DE L'ENDETTEMENT FINANCIER BRUT

Cf. note 16.

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

(en milliers d'euros)	Ouverture	Variation	Clôture
Trésorerie Brute	7 192	(767)	6 425
Solde débiteurs et concours bancaires courants	-	-	-
Trésorerie nette	7 192	(767)	6 425
Endettement financier brut	(3 909)	(312)	(4 221)
Endettement financier net	3 283	(1 078)	2 205

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 - CHARGES D'IMPOT

29.1 Compte de charges

(en milliers d'euros)	31/12/2023	31/12/2024
Impôt courant	-	-
Impôt différé	60	131
Total	60	131

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)	31/12/2024
Résultat de l'ensemble consolidé	(390)
Produit d'impôt comptabilisé	(131)
Résultat consolidé avant impôts	(521)
Produit d'impôt théorique à 25 %	130
Non déduction de jetons de présence	(1)
Economie d'impôt bénéficiant aux minoritaires	(1)
Produit d'impôt sur acquisition titres	3
Produit d'impôt comptabilisé	131

29.3 Impôt différé

Variation du compte « Impôts Différés Passifs » :

(En milliers d'euros)	Au 31/12/2023		Au 31/12/2024	
	Actif	Passif	Actif	Passif
Immobilisations corporelles	-	-	-	-
Adoption de la juste valeur sur Immeubles Placement	-	(1 994)	-	(1 997)
Retraitement des cessions internes d'actif Immobilisé	53	-	26	-
Contrat de Location	6	-	10	-
Immobilisations financières	-	-	-	-
Adoption de la juste valeur Immobilisations financières	2	-	3	-
Actifs circulants	-	-	-	-
Déficit filiales	50	-	185	-
Méthode de l'avancement-	23	-	44	-
Total	134	(1 994)	267	(1 997)

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 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 LIEES ET REMUNERATIONS 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 53,55 % du capital de COURTOIS SA au 31 décembre 2024.

Pour des raisons de simplification et d'efficacité, en qualité de société faitière du Groupe COURTOIS, et disposant des moyens nécessaires, la société SAS REGIA, a facturé aux sociétés concernées, les prestations qu'elle réalisait à leur profit, en tenant compte des besoins réels de chaque société, pour la période du 1^{er} janvier au 30 juin 2024 :

- 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.

Dans le cadre d'une transmission patrimoniale, les actions détenues par Monsieur COURTOIS de VIÇOSE ont été cédées à Madame Jennifer COURTOIS de VIÇOSE ainsi qu'à la SC COURTOIS & FILS, créée pour cette opération.

30.2 La société SC COURTOIS & FILS

Madame Jennifer COURTOIS de VIÇOSE, co-gérante de la SC COURTOIS & FILS détient directement et indirectement, 66,38 % du capital de la SAS REGIA au 31 décembre 2024.

SC COURTOIS & FILS, créée en février 2024, a repris l'activité de la SAS REGIA, à compter du 1^{er} juillet 2024 et devient la nouvelle société mère de COURTOIS SA.

La société SC COURTOIS & FILS, a facturé à la société COURTOIS SA, les prestations qu'elle réalise au profit de toutes les sociétés du Groupe, en tenant compte des besoins réels de chaque société, pour la période du 1^{er} juillet au 31 décembre 2024 :

- 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.

Pour l'année 2024, la facturation de la SAS REGIA et la SC COURTOIS & FILS représente :

(En milliers d'euros)	31/12/2024
Montant des prestations dans le compte de résultat (1)	880
Créances associées	-
Dettes associées	-
Garanties données	-
Garanties reçues	-
Autres engagements reçus	-

1-La facturation des prestations de services par la société SAS REGIA et la SC COURTOIS & FILS repose sur l'analyse des coûts engagés.

30.3 Rémunérations des dirigeants

Le Président Directeur Général perçoit pour ses fonctions, une rémunération allouée aux membres du Conseil (anciennement dénommée « jetons de présence ») et une partie variable brute :

Elle est également rémunérée dans la SAS REGIA, du 1^{er} janvier au 30 juin 2024, qui facture des prestations de services au Groupe COURTOIS.

Elle est enfin rémunérée dans la SC COURTOIS & FILS, du 1^{er} juillet au 31 décembre 2024, qui facture des prestations de services à COURTOIS SA, qui elle-même refacture aux autres filiales du Groupe.

Le montant des rémunérations brutes du Président vous sont communiquées dans le Rapport de Gouvernement d'Entreprise rubrique V-Rémunération des mandataires sociaux.

Au 31 décembre 2024 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.

30.4 Les membres du Conseil d'Administration

La rémunération allouée aux membres du Conseil (anciennement dénommée « jetons de présence ») est de 17 K€.

NOTE 31 - ENGAGEMENTS DONNES OU RECUS

31.1 Engagements donnés ou reçus liés au périmètre du Groupe consolidé

Néant.

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	31/12/2023	31/12/2024	Nom
RESIDENCE DU LAC Caution protocole signé	25	25	CDC HABITAT
FIC Caution solidaire	900	900	BANQUE POPULAIRE Occitanie
COURBEVOIE 157 TIMBAUD Privilège de prêteur de deniers montant restant à rembourser (1)	1 350	1 350	CAISSE D'EPARGNE (Ile de France)

B/ Par les sociétés du Groupe :

SARL FIC

En milliers d'euros	31/12/2023	31/12/2024	Nom
Privilège de prêteur de deniers montant restant à rembourser (1)	1 754	1 808	BANQUE POPULAIRE Occitane
Hypothèque complémentaire	275	275	BANQUE POPULAIRE Occitane

SCI NORD INVEST

En milliers d'euros	31/12/2023	31/12/2024	Nom
Privilège de prêteur de deniers montant restant à rembourser (1)	409	375	BNP PARIBAS

(1) - Privilège de prêteur de deniers 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.

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 2024 en raison de la provision intégrale sur les contentieux en cours.

Rénovation immeubles :

Ancien prestataire à Paris : décision au fond rendue par la Cour d'Appel de Paris qui est venue confirmer et améliorer la décision de 1^{ère} instance, puisque la FIC a été reconnue comme créancier de la somme de 310 497 € outre les intérêts.

En parallèle de cette décision, la FIC a toujours la qualité de contrôleur de la procédure de liquidation, ouverte au bénéfice du prestataire. Elle va à ce titre enjoindre au liquidateur judiciaire d'initier les procédures qui s'imposent à l'égard de l'ancien dirigeant de cette société et/ou l'extension de la procédure des sociétés tierces.

Promotion Immobilière :

SCCV RESIDENCE DU LAC (Société mise en équivalence détention 45 %) : fin décembre 2023 l'exposition de COURTOIS SA, dûment provisionnée dans les comptes sociaux est de 251 K€.

Procédures :

A) Tribunal Judiciaire de Toulouse :

- Après mise en cause de l'Architecte et de l'Assistant du Maître d'Ouvrage, nomination d'un expert en date du 7 décembre 2023.

B) Cour d'Appel de Toulouse :

- Avec un acquéreur déjà débouté à hauteur de 109 K€.

Pour les autres litiges en cours, ils sont peu significatifs.

NOTE 33 - HONORAIRES DES COMMISSAIRES AUX COMPTES

Exercice au 31 décembre 2024 (1)	Exco				Mazars				Sygnatures			
	Montant		%		Montant		%		Montant		%	
	2023	déc-24	2023	déc-24	2023	déc-24	2023	déc-24	2023	déc-24	2023	déc-24
Audit												
* Commissariat aux comptes, certification, examen des comptes individuels et consolidés	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
- Emetteur	26	-	100 %	-	26	27	67 %	68 %	-	27	-	100%
- Filiales intégrées globalement	-	-	0 %	-	13	13	33 %	33 %	-	0	-	-
* Autres diligences et prestations directement liées à la mission du commissaire aux comptes	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Sous Total	26	-	100 %	-	39	40	100 %	100 %	-	27	-	100%
Autres prestations rendues par les réseaux	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
aux filiales intégrées globalement	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Total	26	0	100 %	-	39	40	100 %	100 %	0	27	0	100%

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

NOTE 34 - EVENEMENTS POSTERIEURS A LA DATE D'ARRETE DES COMPTES CONSOLIDES

Le principal locataire de l'immeuble du Groupe, dont le loyer représentait près de 78 % du chiffre d'affaires de COURTOIS SA en 2024 a mis fin au bail, en novembre 2024.

Un nouveau bail a été signé pour une durée de 12 an ferme, avec prise d'effet prévue le 1er juillet 2026. Des travaux de rénovation et d'agrandissement seront réalisés durant les 18 prochains mois. Il n'y aura pas de loyer perçu en 2025 et 2026.

Le chiffre d'affaires prévisionnel pour une année de loyer, en fonction des surfaces réalisées, sera environ de 1 000 K€, soit une progression d'environ 25 %.

Concernant le dossier de Courbevoie, le quota de réservations étant atteint, avec plus de 37 %, la société a signé avec la Caisse d'Epargne, la convention de crédit pour les garanties financières d'achèvement, en février 2025, pour un montant de 600 K€, remboursable au plus tard le 31 décembre 2026.

En parallèle, une 7ème réservation a été signée, pour un montant de 479 K€ ; ce qui porte le montant des réservations à 3 621 K€, soit plus de 42 % du projet.



RAPPORT DES COMMISSAIRES AUX COMPTES SUR LES COMPTES CONSOLIDÉS

EXERCICE CLOS LE 31 DÉCEMBRE 2024

A l'assemblée générale de la société COURTOIS S.A.,

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 S.A relatifs à l'exercice clos le 31 décembre 2024, tels qu'ils sont joints au présent rapport.

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

L'opinion formulée ci-dessus est cohérente avec le contenu de notre rapport au conseil d'administration exerçant les missions du comité spécialisé visé à l'article L.821-67 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 prévues par le code de commerce et par le code de déontologie de la profession de commissaire aux comptes sur la période du 1^{er} Janvier 2024 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.

JUSTIFICATION DES APPRECIATIONS – POINTS CLES DE L'AUDIT

En application des dispositions des articles L.821-53 et R.821-180 du code de commerce relatives à la justification de nos appréciations, nous portons à votre connaissance les points clés de l'audit relatifs aux risques d'anomalies significatives qui, selon notre jugement professionnel, ont été les plus importants pour l'audit des comptes consolidés de l'exercice, ainsi que les réponses que nous avons apportées face à ces risques.

Les appréciations ainsi portées s'inscrivent dans le contexte de l'audit des comptes consolidés pris dans leur ensemble et de la formation de notre opinion exprimée ci-avant. Nous n'exprimons pas d'opinion sur des éléments de ces comptes consolidés pris isolément.

EVALUATION DES IMMEUBLES DE PLACEMENT :

Risque identifié

Le patrimoine immobilier du Groupe Courtois est principalement composé d'immeubles de placement. Au 31 décembre 2024, comme indiqué dans la note 7 de l'annexe, la valeur de ces immeubles s'établit à 10 130 K€ au regard d'un total actif de 25 459 K€.

Le Groupe Courtois a opté, comme le permet la norme IAS 40, pour une valorisation à la juste valeur des immeubles de placement. Les évaluations s'appuient majoritairement sur des données non observables de niveau 3 telles que définies par la norme IFRS 13 « Evaluation de la juste valeur » et présentées en note 2.5 de l'annexe aux comptes consolidés qui reposent par conséquent sur des estimations. Les évaluations des immeubles de placement tiennent notamment compte 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 œuvre face au risque identifié

Dans ce cadre, nos travaux ont notamment consisté à :

- Apprécier les informations sous-tendant les évaluations (loyers) ;
- Obtenir, le cas échéant, les rapports d'expertise immobilière et corroborer la variation de juste valeur des immeubles de placement concernés au regard des méthodes d'évaluation utilisées, de l'évolution du périmètre et des paramètres de marché retenus sur lesquels se fondent leurs évaluations ;
- Examiner les modalités de mise en œuvre de l'évaluation de l'immeuble rue de Rémusat ainsi que les prévisions de flux de trésorerie et hypothèses utilisées ;
- Apprécier le caractère approprié des informations présentées dans les notes 2.5 et 7 de l'annexe.

EVALUATION DES STOCKS ET DES TRAVAUX EN COURS :

Risque identifié

Les encours de production immobilière s'élèvent, au 31 décembre 2024, à 7 502 K€ pour un total actif de 25 459 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 œuvre 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 œuvre des dépréciations.

VERIFICATIONS SPECIFIQUES

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

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

AUTRES VERIFICATIONS OU INFORMATIONS PREVUES PAR LES TEXTES LEGAUX ET REGLEMENTAIRES

Format de présentation des comptes consolidés destinés à être inclus dans le rapport financier annuel

Nous avons également procédé, conformément à la norme d'exercice professionnel sur les diligences du commissaire aux comptes relatives aux comptes annuels et consolidés présentés selon le format d'information électronique unique européen, à la vérification du respect de ce format défini par le règlement européen délégué n° 2019/815 du 17 décembre 2018 dans la présentation des comptes consolidés destinés à être inclus dans le rapport financier annuel mentionné au I de l'article L.451-1-2 du code monétaire et financier, établis sous la responsabilité du Président Directeur Général.

S'agissant de comptes consolidés, nos diligences comprennent la vérification de la conformité du balisage de ces comptes au format défini par le règlement précité.

Sur la base de nos travaux, nous concluons que la présentation des comptes consolidés destinés à être inclus dans le rapport financier annuel respecte, dans tous ses aspects significatifs, le format d'information électronique unique européen.

En raison des limites techniques inhérentes au macro-balisage des comptes consolidés selon le format d'information électronique unique européen, il est possible que le contenu de certaines balises des notes annexes ne soit pas restitué de manière identique aux comptes consolidés joints au présent rapport.

Par ailleurs, il ne nous appartient pas de vérifier que les comptes consolidés qui seront effectivement inclus par votre société dans le rapport financier annuel déposé auprès de l'AMF correspondent à ceux sur lesquels nous avons réalisé nos travaux.

Désignation des commissaires aux comptes

Nous avons été nommés commissaires aux comptes de la société COURTOIS S.A par votre assemblée générale du 23 mai 2024 pour le cabinet SYGNATURES et datant du 11 mai 2006 pour le cabinet MAZARS.

Au 31 décembre 2024, le cabinet SYGNATURES réalisait sa 1^{ière} année de et le cabinet FORVIS MAZARS réalisait sa 19^{ième} année de mandat.

RESPONSABILITE DE LA DIRECTION ET DES PERSONNES CONSTITUANT LE GOUVERNEMENT D'ENTREPRISE RELATIVES AUX COMPTES CONSOLIDES

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 exerçant les missions du comité spécialisé visé à l'article L.821-67 du code de commerce 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.

RESPONSABILITES DES COMMISSAIRES AUX COMPTES RELATIVES A L'AUDIT DES COMPTES CONSOLIDES

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.821-55 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 œuvre 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 les 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 les opérations et événements sous-jacents de manière à en donner une image fidèle ;
- Concernant l'information financière des personnes ou entités comprises dans le périmètre de consolidation, il collecte des éléments qu'il estime suffisants et appropriés pour exprimer une opinion sur les comptes consolidés. Il est responsable de la direction, de la supervision et de la réalisation de l'audit des comptes consolidés ainsi que de l'opinion exprimée sur ces comptes.

Rapport au conseil d'administration exerçant les missions du comité spécialisé visé à l'article L.821-67 du code de commerce

Nous remettons au conseil d'administration exerçant les missions du comité spécialisé visé à l'article L.821-67 du code de commerce un rapport qui présente notamment l'étendue des travaux d'audit et le programme de travail mis en œuvre, 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 L.821-67 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 L.821-67 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.821-27 à L.821-34 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 des risques pesant sur notre indépendance et des mesures de sauvegarde appliquées.

Fait à Toulouse et Labège, le 30 avril 2025

Les Commissaires aux Comptes,

FORVIS MAZARS
Hervé KERNEIS

SYGNATURES
Laure MULIN



ANNEXE AUX COMPTES SOCIAUX

AU 31 DÉCEMBRE 2024

ACTIF	Notes	En K€	
		31-déc-24	31-déc-23
Actif immobilisé		6 785	6 505
Immobilisations incorporelles			
Immobilisations corporelles			
Immeubles de Placement	3.1.3	882	667
Immobilisations financières	3.1.5	5 903	5 838
Actif circulant		3 294	3 471
Stocks	3.4	541	540
Clients et comptes rattachés		53	48
Autres créances et comptes de régularisation	3.2-3.5	67	87
Valeurs mobilières de placement			
Disponibilités		2 633	2 796
Total de l'actif		10 079	9 976

PASSIF	Notes	En K€	
		31-déc-24	31-déc-23
Capitaux propres	4.1	9 841	9 876
Capital	4.2	1 674	1 674
Prime d'apport		455	455
Réserve légale		185	185
Réserves réévaluation		115	115
Autres réserves		7 047	7 044
Report à nouveau			1
Résultat		-35	402
Provisions réglementées			
Provisions pour risques			
Dettes	4.3	238	100
Emprunts et dettes financières		25	12
Fournisseurs et comptes rattachés		193	55
Autres dettes et comptes de régularisation		20	33
Total du passif		10 079	9 976



	Notes	En K€	
		31-déc-24	31-déc-23
Chiffre d'Affaires Net	5.1	963	804
Production Stockée	5.2		
Total Produits d'Exploitation		963	804
Variation de Stock			
Charges externes	5.3	(1 038)	(575)
Impôts et taxes		(26)	(37)
Charges de personnel	5.4	(17)	(27)
Dotations aux amortissements		(51)	(51)
Autres charges d'exploitation		(19)	(19)
Total charges d'exploitation		(1 152)	(709)
Résultat d'exploitation		(189)	95
Produits financiers		140	292
Charges financières		(6)	(2)
Résultat financier	5.5	133	290
Résultat courant avant impôt		(55)	385
Produits exceptionnels			
Charges exceptionnelles			
Résultat exceptionnel	5.6	0	0
Impôts sur les résultats	5.7	21	17
Résultat net		(35)	402



PRÉAMBULE

L'exercice social clos le 31/12/2024 a une durée de 12 mois.
L'exercice précédent clos le 31/12/2023 avait une durée de 12 mois.
Le total du bilan de l'exercice avant affectation du résultat est de 10 079 K€.
Le résultat comptable net est une perte de 35 K€.

Les informations communiquées ci-après font partie intégrante des comptes annuels qui ont été arrêtés le 20 mars 2025 par le Conseil d'Administration.

1- PRINCIPES COMPTABLES, METHODES D'ÉVALUATION, 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 2024 est supérieure à la valeur nette comptable.

- Autres immobilisations :

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

1.2 Immobilisations Financières

- Titres de participation et créances rattachées :

Sont classées en titres de participation les parts et les actions détenues principalement dans les sociétés locatives, les sociétés de vente et de rénovation d'immeubles qui constituent soit le support juridique des opérations immobilières réalisées par la société,

soit le prolongement de son activité, ainsi que les autres entreprises dans lesquelles la société peut exercer une influence dans la gestion et le contrôle. Ces titres sont comptabilisés au coût d'acquisition.

La valeur d'inventaire des titres et des créances rattachées afférentes est appréciée en fonction de la quote-part des capitaux propres détenue, éventuellement corrigée des plus-values latentes ou moins-values latentes telles que résultent 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.

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

Les indices identifiés par COURTOIS SA sont les suivants :

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

1.4 Créances

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

Lors de l'inventaire, il est nécessaire de distinguer les créances irrécouvrables des créances douteuses ou litigieuses ; seules ces deux dernières catégories donnent lieu à la constatation d'une dépréciation.

Leur perte de valeur est le cas échéant constatée en compte de résultat.

1.5 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.

1.6 Dépréciations de l'actif circulant

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

1.7 Actions propres

La Société détient au 31 décembre 2024 :

- 423 actions propres comptabilisées sous la rubrique « Autres immobilisations financières ».

1.8 Changement de méthode

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

1.9 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

SCCV RESIDENCE DU LAC et ONDES RESIDENCE LES CAROLLES : entités détenues à 45 % par COURTOIS SA.

Le résultat de ces filiales fait apparaître un résultat négatif de 11 K€.

Une provision a été enregistrée dans les comptes au 31/12/2024 pour un montant de 5 K€.

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 31/12/2023	Augmentation	Diminution	Au 31/12/2024
Immobilisations incorporelles	10			10
Immobilisations corporelles	2 224	266		2 490
Immobilisations financières	6 059	86	(16)	6 130
Autres Immobilisations financières	44			44
TOTAL	8 337	353	(16)	8 674

3.1.2 Amortissements et dépréciations d'actif en K€

Amortissements et provisions	Au 31/12/2023	Augmentation	Diminution	Au 31/12/2024
Immobilisations incorporelles	(10)			(10)
Immobilisations corporelles	(1 557)	(51)		(1 608)
Immobilisations financières (*)	(265)	(6)		(271)
TOTAL	(1 832)	(57)	0	(1 889)

(*) Une procédure est en cours pour la mise en cause de l'Architecte et de la Maîtrise d'Œuvre à la demande des associés de la RESIDENCE DU LAC.

3.1.3 Immeubles de placement en K€

Nature des biens immobilisés	Montant	Base Amortissements	Amortis.	Valeur nette	Durée
Terrain	412			412	Non amortissable
Total Terrain	412			412	
Bâtiment Principal	543	72	(508)	35	44 ans
Bâtiment Annexe	42	6	(39)	3	44 ans
Ravalement Façade Arrière	20	3	(19)	1	25 ans
Zinguerie façade Arrière	18	2	(18)	0	25 ans
Menuiseries façade Arrière	44	8	(43)	1	25 ans
Toiture	116	15	(114)	2	24 ans
Zinguerie façade avant	12	2	(12)	0	14 ans
Menuiseries façade avant	151	20	(151)	0	14 ans
Façade ravalement avant	76	10	(76)	0	14 ans
Nettoyage façade avant	53	53	(53)	0	7 ans
Electricité mise en conformité	508	508	(406)	102	15 ans
Chauffage mise en conformité	90	90	(90)	0	12 ans
Remplacement Fenêtres	75	75	(31)	44	15 ans
Travaux étanchéité toiture	27	27	(11)	16	20 ans
Total Constructions	1 775	891	(1 571)	204	
Total	2 187	891	(1 571)	616	

3.1.4 Autres Immobilisations corporelles en K€

Les immobilisations en cours correspondent aux travaux de la rue de Rémusat à Toulouse (266 K€).

3.1.5 Immobilisations financières

Titres de participation

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

(en K€)	% de détention	Nombre de Titres	A l'ouverture	Acquisition	Cession	Au 31/12/2024
Titres de Participation						
S.F.I. COURTOIS	99,99 %	249 985	3 948	0.4		3 948
AMPERE STRATEGIE	1 %	10	1			1
NORD INVEST	4,46 %	120	18			18
PORT INVEST	3 %	3	6			6
LE TESCOU	1 %	1				
CAUDRA	0.02 %	1		0.3		0
BONNEFOY	0.01 %	1		0.1		0
DAULZ	0.01 %	1		0.1		0
RESIDENCE LAC	45 %	90	1			1
ONDES	45 %	90	1			1
ANTONY ARON	51 %	51	1			1
COURBEVOE 157 TIMBAUD	51 %	51	1			1
Sous Total			3 977	1	0	3 977
Créances rattachées à des participations			A l'ouverture	Augmentation	Diminution	Au 31/12/2024
S.F.I. COURTOIS	100 %	249 985	95	38		133
RESIDENCE LAC	45 %	90	414			414
ONDES (1)	45 %	90	399			399
ANTONY ARON	51 %	51	15		(15)	0
COURBEVOE 157 TIMBAUD	51 %	51	1 136	48		1 184
Sous Total			2 060	86	(15)	2 130
Autres titres immobilisés						
TIAP			22			22
Sous Total			22		0	22
Total Valeur Brute			6 059	86	(15)	6 129
Autres Immobilisations financières						
Actions propres		423	44			44
Sous total		423	44			44
Dépréciations			A l'ouverture	Augmentation	Diminution	Au 31/12/2024
Titres de participations			(264)	(5)		(269)
Actions Propres			0			0
Autres			(1)	(1)		(2)
Total Dépréciations			(265)	(6)	0	(271)
Valeur nette			5 838	75	(15)	5 902

3.2 Echéance des créances (en K€)

Libellé	Montant Brut	A 1 an au plus	A plus de 1 an
Actif Immobilisé	2 131	133	1 998
Actif Circulant & Charges constatées d'avance	120	78	42

Les échéances à plus d'un concernant les opérations en cours avec une date prévisionnelle en 2025 et 2026.

3.3 Autres immobilisations financières (actions propres détenues)

Cf. note 1.7.

3.4 Stock et en cours

Au 31 décembre 2024, le montant des stocks s'élève à 541 K€ sur l'opération à Cugnaux bâtiment C.

3.5 Autres Créances et comptes de régularisation

Concerne essentiellement les avances de trésorerie sur le projet de Cugnaux Bât. C, pour 2 K€.

4- NOTES SUR LE BILAN PASSIF

4.1 Variation des capitaux propres

En K€	Capital	Prime d'émission	Réserve Légale	Réserves Réévaluation	Autres Réserves	Report à nouveau	Résultat de l'exercice	Total
Au 31/12/2023	1 674	455	185	115	7 045		402	9 876
Affectation du résultat					402		(402)	0
Actions propres								
Résultat de l'exercice							-35	-35
Au 31/12/2024	1 674	455	185	115	7 447		-35	9 842

4.2 Capital social : 1 673 940 €

Soit 72 780 actions de 23 € de nominal.

4.3 Emprunts et dettes

Ventilation par nature

(en K€)	- 1 an	de 2 à 5 ans	plus de 5 ans	Total au 31/12/2024
Dépôts de Garantie Locataires (Cugnaux)		15		15
Dettes financières diverses	10			10
Fournisseurs	193			193
Dettes fiscales et sociales	20			20
Impôt sur les sociétés				
Total	223	15		238

4.4 Autres informations

Il existe une imposition latente à la clôture de l'exercice, en lien avec un placement d'action effectué, dont la plus-value latente d'élève à 18 K€.

5- NOTES SUR LE COMPTE DE RESULTAT

5.1 Chiffre d'affaires

(en K€)	2023	2024
Loyers et charges	801	7891
Promotion Immobilière (ventes Cugnaux)		
Prestations de services Groupe	3	174
Total	804	963

5.2 Production stockée

Néant.

5.3 Charges externes

Le total des charges externes s'élève à 1 038 K€ contre 575 K€ au 31 décembre 2023.

5.4 Charges de personnel

Cf. note 6.6.

5.5 Résultat financier

(en K€)	Charges	Produits
Intérêts Groupe		50
Produits de participation		10
Produits des coupons		4
Placement Trésorerie à Court Terme		75
Dépréciation TIAP	(1)	
Dépréciation des filiales du Groupe	(5)	
Total	(6)	139

5.6 Charges et produits exceptionnels

Non significatif.

5.7 Résultat et impôts sur les bénéficiaires

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 Engagements donnés ou reçus

➤ Engagements donnés aux filiales

En milliers d'euros	31/12/2023	31/12/2024	Nom
RESIDENCE DU LAC Caution protocole signé	25	25	CDC HABITAT
FIC Caution solidaire	900	900	BANQUE POPULAIRE Occitanie
COURBEVOIE 157 TIMBAUD Privilège de prêteur de deniers montant restant à rembourser	1 350	1 350	CAISSE D'EPARGNE (Ile de France)

➤ Engagements reçus

Néant.

6.2 Sociétés consolidantes, filiales, participations et entreprises liées

TABLEAU DES FILIALES ET PARTICIPATIONS

COURTOIS SA est la Société Mère d'un Groupe consolidé (en K€)

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
Renseignements détaillés concernant les filiales et participations									
SH COURTOIS	5 503	100	3 948	3 948	133	-	40	(520)	-
NORD INVEST	541	4,46	18	18	-	-	59	17	-
PORT INVEST	233	3	6	6	-	-	-	(1)	-
AMPERE	129	1	1	1	-	-	28	(8)	-
LE TESCOU	3	1	-	-	-	-	-	-	-
RESIDENCE DU LAC	(558)	45	1	-	414	-	-	(4)	-
ONDES	(38)	45	1	-	400	-	-	(1)	-
ANTONY ARON (1)	0	0	1	1	-	-	-	3	10
COURBEVOIE	(13)	51	1	1	1 184	-	-	(21)	-

1- Cession des 51 titres de la SCCV Antony Aron en septembre 2024.

6.3 Parties liées

- Les filiales « Immobilisations Financières » cf. note au 3.1.5.
- La société SAS RÉGIA, initialement Société Mère de COURTOIS SA, détient 53,55 % de son capital au 31 décembre 2024, elle-même détenue par la Société Civile COURTOIS & FILS, créée en février 2024, à hauteur de 60,11 % la Société Civile COURTOIS & FILS est désormais la Mère de COURTOIS SA.

➤ SAS RÉGIA

Pour des raisons de simplification et d'efficacité, en qualité de société faitière du Groupe COURTOIS, et disposant des moyens nécessaires, la société SAS REGIA, a facturé aux sociétés concernées, les prestations qu'elle a réalisées à leur profit, du 1er janvier 2024 au 30 juin 2024, en tenant compte des besoins réels 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 K€)	Au 31/12/2024
Montant des prestations dans le compte de résultat	241
Créances associées	-
Dettes associées	-
Garanties données	-
Garanties reçues	-
Autres engagements reçus	-

➤ SC COURTOIS & FILS

De la même façon que REGIA, la SC COURTOIS & FILS a pris le relais, à partir du 1^{er} juillet 2024, pour facturer aux sociétés concernées, les prestations qu'elle a réalisées à leur profit, du 1er juillet 2024 au 31 décembre 2024, en tenant compte des besoins réels 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 COURTOIS & FILS est établie en fonction d'un coût estimé qu'elle engage majorée de 10 % et est facturée selon des clefs de répartition.

(En K€)	Au 31/12/2024
Montant des prestations dans le compte de résultat	485
Créances associées	-
Dettes associées	-
Garanties données	-
Garanties reçues	-
Autres engagements reçus	-

➤ Filiales de COURTOIS SA

A compter du 1^{er} juillet 2024, la société COURTOIS SA refacture aux filiales concernées, la quote-part des prestations refacturées par COURTOIS & FILS.

Les filiales concernées sont AMPERE, BONNEFOY, CAUDRA, FIC, NORD INVEST, PORT INVEST et REMUSAT.

6.4 Les membres du Conseil d'Administration

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

La rémunération allouée aux membres du Conseil (anciennement dénommée « jetons de présence ») s'élève à 18 K€.

6.5 Effectif

2022 : Néant.

2023 : Néant.

2024 : Néant.

6.6 Dirigeants

Le Président Directeur Général perçoit une rémunération pour ses fonctions, allouée aux membres du Conseil (anciennement dénommée « 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,
- Et un montant additionnel de 10 K€ brut concernant l'acquisition d'un bien immobilier dans le Groupe COURTOIS.

Le Président Directeur Général est rémunéré pour l'activité du Groupe COURTOIS dans la société SAS REGIA (holding du Groupe COURTOIS), jusqu'au 30 juin 2024.

A compter du 1^{er} juillet 2024, le Président Directeur Général perçoit une rémunération en tant que « Travailleur Non Salarié », dans la société civile COURTOIS & FILS.

La rémunération variable est versée par COURTOIS SA au titre des résultats de l'exercice clos le 31 décembre 2024.

Au 31 décembre 2024 COURTOIS SA n'a pas attribué de stock-options, ni d'actions gratuites, ni de golden ni parachutes ni d'indemnités quelconques en cas de départ ou de rachat de la société.

6.7 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 54 K€ :
 - Cabinet MAZARS : 27 K€,
 - Cabinet SYGNATURES : 27 K€.

6.8 Evénements postérieurs à la clôture

Début février 2025, le nouveau preneur des locaux de la rue de Rémusat à Toulouse a signé le BEFA, pour une durée de 12 ans fermes. La société, réalisant des travaux de rénovation énergétique, modernisation et densification sur l'ensemble immobilier, durant une période estimée à 18 mois, ne percevra pas de loyer pour cet immeuble en 2025.



RAPPORT DES COMMISSAIRES AUX COMPTES SUR LES COMPTES ANNUELS

EXERCICE CLOS LE 31 DÉCEMBRE 2024

A l'assemblée générale de la société COURTOIS S.A,

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 2024 tels qu'ils sont joints au présent rapport.

Nous certifions que les comptes annuels sont, au regard des règles et principes comptables français, réguliers et sincères et donnent une image fidèle du résultat des opérations de l'exercice écoulé ainsi que de la situation financière et du patrimoine de la société à la fin de cet exercice.

L'opinion formulée ci-dessus est cohérente avec le contenu de notre rapport au conseil d'administration exerçant les missions du comité spécialisé visé à l'article L.821-67 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 prévues par le code de commerce et par le code de déontologie de la profession de commissaire aux comptes sur la période du 1^{er} janvier 2024 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.

JUSTIFICATION DES APPRÉCIATIONS – POINTS CLÉS DE L'AUDIT

En application des dispositions des articles L.821-53 et R.821-180 du code de commerce relatives à la justification de nos appréciations, nous portons à votre connaissance les points clés de l'audit relatifs aux risques d'anomalies significatives qui, selon notre jugement professionnel, ont été les plus importants pour l'audit des comptes annuels de l'exercice, ainsi que les réponses que nous avons apportées face à ces risques.

Les appréciations ainsi portées s'inscrivent dans le contexte de l'audit des comptes annuels pris dans leur ensemble et de la formation de notre opinion exprimée ci-avant. Nous n'exprimons pas d'opinion sur des éléments de ces comptes annuels pris isolément.

ÉVALUATION DES TITRES DE PARTICIPATION ET DE CRÉANCES RATTACHÉES :

Risque identifié

Les titres de participation et de créances rattachées, figurant au bilan au 31 décembre 2024 pour un montant net de 5 902 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 œuvre 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.

Informations données dans le rapport de gestion et dans les autres documents sur la situation financière et les comptes annuels adressés aux actionnaires

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

Nous attestons de la sincérité et de la concordance avec les comptes annuels des informations relatives aux délais de paiement mentionnées à l'article D.441-6 du code de commerce.

Rapport sur le gouvernement d'entreprise

Nous attestons de l'existence, dans le rapport du conseil d'administration sur le gouvernement d'entreprise, des informations requises par l'article L.225-37-4, L.22-10-10 et L.22-10-9 du code de commerce.

Concernant les informations fournies en application des dispositions de l'article L.22-10-9 du code de commerce sur les rémunérations et avantages versés ou attribués 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 entreprises contrôlées par elle qui sont comprises dans le périmètre de consolidation. 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.

AUTRES VÉRIFICATIONS OU INFORMATIONS PRÉVUES PAR LES TEXTES LÉGAUX ET RÉGLEMENTAIRES

Format de présentation des comptes annuels destinés à être inclus dans le rapport financier annuel

Nous avons également procédé, conformément à la norme d'exercice professionnel sur les diligences du commissaire aux comptes relatives aux comptes annuels et consolidés présentés selon le format d'information électronique unique européen, à la vérification du respect de ce format défini par le règlement européen délégué n° 2019/815 du 17 décembre 2018 dans la présentation des comptes annuels destinés à être inclus dans le rapport financier annuel mentionné au I de l'article L.451-1-2 du code monétaire et financier, établis sous la responsabilité du Président Directeur Général.

Sur la base de nos travaux, nous concluons que la présentation des comptes annuels destinés à être inclus dans le rapport financier annuel respecte, dans tous ses aspects significatifs, le format d'information électronique unique européen.

Il ne nous appartient pas de vérifier que les comptes annuels qui seront effectivement inclus par votre société dans le rapport financier annuel déposé auprès de l'AMF correspondent à ceux sur lesquels nous avons réalisé nos travaux.

Désignation des commissaires aux comptes

Nous avons été nommés commissaires aux comptes de la société COURTOIS SA par votre assemblée générale datant du 23 mai 2024 pour le cabinet SYGNATURES et datant du 11 mai 2006 pour le cabinet FORVIS MAZARS.

Au 31 décembre 2024, le cabinet FORVIS MAZARS était dans la 19^{ème} année de sa mission sans interruption et le cabinet SYGNATURES réalisait sa 1^{ère} 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 exerçant les missions du comité spécialisé visé à l'article L.821-67 du code de commerce de suivre le processus d'élaboration de l'information financière et de suivre l'efficacité des systèmes de contrôle interne et de gestion des risques, ainsi que le cas échéant de l'audit interne, en ce qui concerne les procédures relatives à l'élaboration et au traitement de l'information comptable et financière.

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

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

Objectif et démarche d'audit

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

Comme précisé par l'article L.821-55 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 œuvre 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 les 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 les opérations et événements sous-jacents de manière à en donner une image fidèle.

Rapport au conseil d'administration exerçant les missions du comité spécialisé visé à l'article L821-67 du code de commerce

Nous remettons au conseil d'administration un rapport qui présente notamment l'étendue des travaux d'audit et le programme de travail mis en œuvre, 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 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 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.821-27 à L.821-34 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 des risques pesant sur notre indépendance et des mesures de sauvegarde appliquées.

Fait à Toulouse et Labège, le 30 avril 2025

Les Commissaires aux Comptes,

FORVIS MAZARS
Hervé KERNEIS

SYGNATURES
Laure MULIN



ORDRE DU JOUR

À caractère ordinaire :

1. Approbation des comptes annuels de l'exercice clos le 31 décembre 2024,
2. Approbation des comptes consolidés de l'exercice clos le 31 décembre 2024,
3. Affectation du résultat de l'exercice,
4. Rapport spécial des Commissaires aux Comptes sur les conventions réglementées et approbation de ces conventions,
5. Approbation de la politique de rémunération du Président Directeur Général et/ou de tout autre dirigeant mandataire social,
6. Approbation de la politique de rémunération des membres du Conseil d'Administration,
7. Approbation des informations visées au I de l'article L. 22-10-9 du Code de Commerce,
8. 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,
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 Monsieur Jean-Louis COURTOIS de VIÇOSE, Directeur Général Délégué,
10. Autorisation à donner au Conseil d'Administration à l'effet de faire racheter par la société ses propres actions dans le cadre du dispositif de l'article L. 22-10-62 du Code de Commerce, durée de l'autorisation, finalités, modalités, plafond,

A caractère extraordinaire :

11. Modification de l'article 14.3 des statuts concernant les modalités de participation au Conseil d'Administration,

À caractère ordinaire :

12. Pouvoirs pour les formalités.

PROJET DE TEXTES DES RÉSOLUTIONS

A caractère ordinaire :

Première résolution – Approbation des comptes annuels de l'exercice clos le 31 décembre 2024

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 2024, approuve, tels qu'ils ont été présentés, les comptes annuels arrêtés à cette date se soldant par une perte de 34 500 €.

Deuxième résolution - Approbation des comptes consolidés de l'exercice clos le 31 décembre 2024

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 2024, approuve ces comptes tels qu'ils ont été présentés se soldant par une perte (part du Groupe) de 347 214 €.

Troisième résolution - Affectation du résultat de l'exercice

L'Assemblée Générale, sur proposition du Conseil d'Administration, décide d'affecter l'intégralité de la perte de l'exercice clos le 31 décembre 2024 s'élevant à 34 500 € au compte « Autres Réserves » qui est ainsi ramené de 7 447 615 € à 7 413 115 €.

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	
2021	-	-
2021	200 145 €* Soit 2,75 € par action	-
2023	-	-

* 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 réglementées et approbation de ces conventions

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

Cinquième résolution – Approbation de la politique de rémunération du Président Directeur Général et/ou de tout autre dirigeant mandataire social

L'Assemblée Générale, statuant en application de l'article L. 22-10-8 du Code de Commerce, approuve la politique de rémunération du Président Directeur Général et/ou de tout autre dirigeant mandataire social présentée dans le rapport sur le gouvernement d'entreprise au paragraphe IV sous les rubriques IV-1 et IV-2 figurant dans le rapport financier annuel 2024.

Sixième résolution – Approbation de la politique de rémunération des membres du Conseil d'Administration

L'Assemblée Générale, statuant en application de l'article L. 22-10-8 du Code de Commerce, approuve la politique de rémunération des membres du Conseil d'Administration présentée dans le rapport sur le gouvernement d'entreprise au paragraphe IV sous les rubriques IV-1 et IV-3 figurant dans le rapport financier annuel 2024.

Septième résolution – Approbation des informations visées au I de l'article L. 22-10-9 du Code de Commerce

L'Assemblée Générale, statuant en application de l'article L. 22-10-34 I du Code de Commerce, approuve les informations visées au I de l'article L. 22-10-9 du Code de Commerce mentionnées dans le rapport sur le gouvernement d'entreprise au paragraphe V sous les rubriques V-1 figurant dans le rapport financier annuel 2024.

Huitième 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. 22-10-34 II du Code de Commerce, approuve les éléments fixes, variables et exceptionnels composant la rémunération totale et les avantages de toute nature versés au cours de l'exercice écoulé ou attribués au titre du même exercice à Madame Jennifer COURTOIS de VIÇOSE, Président Directeur Général présentés dans le rapport sur le gouvernement d'entreprise au paragraphe V sous la rubriques V-3 figurant dans le rapport financier annuel 2024.

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 Monsieur Jean-Louis COURTOIS de VIÇOSE, Directeur Général Délégué

L'Assemblée Générale, statuant en application de l'article L. 22-10-34 II du Code de Commerce, approuve les éléments fixes, variables et exceptionnels composant la rémunération totale et les avantages de toute nature versés au cours de l'exercice écoulé ou attribués au titre du même exercice à Monsieur Jean-Louis COURTOIS de VIÇOSE, Directeur Général Délégué présentés dans le rapport sur le gouvernement d'entreprise au paragraphe V sous la rubrique V-4 figurant dans le rapport financier annuel 2024.

Dixième 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. 22-10-62 du Code de Commerce

L'Assemblée Générale, connaissance prise du rapport du Conseil d'Administration, autorise ce dernier, pour une période de dix-huit mois, conformément aux articles L. 22-10-62 et suivants et L. 225-210 et suivants du Code de Commerce, à procéder à l'achat, en une ou plusieurs fois aux époques qu'il déterminera, d'actions de la société dans la limite d'un nombre maximal d'actions ne pouvant représenter plus de 10 % du nombre d'actions composant le capital social au jour de la présente Assemblée, 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 23 mai 2024 dans sa douzième 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 services d'investissement au travers d'un contrat de liquidité conforme à la pratique admise par la réglementation, étant précisé que dans ce cadre, le nombre d'actions pris en compte pour le calcul de la limite susvisée correspond au nombre d'actions achetées, déduction faite du nombre d'actions revendues,
- De conserver les actions achetées et les remettre ultérieurement en échange ou en paiement dans le cadre d'opérations éventuelles de fusion, de scission, d'apport ou de croissance externe,
- D'assurer la couverture de plans d'options d'achat d'actions et/ou de plans d'actions attribuées gratuitement (ou plans assimilés) au bénéfice des salariés et/ou des mandataires sociaux du Groupe, en ce compris les Groupements d'Intérêt Economique et sociétés liées, ainsi que toutes allocations d'actions au titre d'un plan d'épargne d'entreprise ou de Groupe (ou plan assimilé), au titre de la participation aux résultats de l'entreprise et/ou toutes autres formes d'allocation d'actions à des salariés et/ou des mandataires sociaux du Groupe, en ce compris les Groupements d'Intérêt Economique et sociétés liées,
- D'assurer la couverture de valeurs mobilières donnant droit à l'attribution d'actions de la société dans le cadre de la réglementation en vigueur,
- De procéder à l'annulation éventuelle des actions acquises, conformément à l'autorisation conférée ou à conférer par l'Assemblée Générale Extraordinaire,
- De manière générale, mettre en œuvre toute pratique de marché qui viendrait à être admise par l'AMF, et plus généralement, réaliser toute autre opération conforme à la réglementation en vigueur, étant précisé que dans une telle hypothèse, la société informera ses Actionnaires par voie de communiqué.

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 € 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 €.

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.

A caractère extraordinaire :

Onzième résolution- Modification de l'article 14.3 des statuts concernant les modalités de participation au Conseil d'Administration

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

- De modifier l'article 14.3 des statuts au regard des dispositions des articles L.225-37 et L. 22-10-3-1 du Code de Commerce, telles que modifiées par la loi n°2024-537 :
 - En vue d'harmoniser la terminologie avec la loi concernant la participation par un moyen de télécommunication visée au troisième alinéa de l'article 14.3 des statuts,
 - En vue de mettre en conformité les dispositions relatives à la consultation écrite prévues au quatrième alinéa de l'article 14.3 des statuts,
 - En vue de prévoir la faculté pour les Administrateurs de voter par correspondance et en conséquence d'insérer un cinquième alinéa après le quatrième alinéa de l'article 14.3 des statuts.
- De modifier en conséquence et comme suit les troisième et quatrième alinéas de l'article 14.3 des statuts :

Ancienne version	Nouvelle version
<p>Le conseil ne délibère valablement que si la moitié au moins de ses membres est présente. Le règlement intérieur peut prévoir que sont réputés présents pour le calcul du quorum et de la majorité les Administrateurs qui participent à la réunion par des moyens de visioconférence ou de télécommunication dans les limites et sous les conditions fixées par la législation et la réglementation en vigueur.</p> <p>Le Conseil d'Administration pourra également prendre des décisions par consultation écrite des Administrateurs dans les conditions prévues par la loi.</p>	<p>Le Conseil ne délibère valablement que si la moitié au moins de ses membres est présente. Sont réputés présents pour le calcul du quorum et de la majorité les membres du Conseil d'Administration qui participent à la réunion par un moyen de télécommunication permettant leur identification et garantissant leur participation effective dans les conditions prévues par la réglementation en vigueur. Le Règlement Intérieur du Conseil d'Administration peut prévoir que certaines décisions ne peuvent être prises lors d'une réunion du Conseil d'Administration tenue dans ces conditions.</p> <p>A l'initiative du Président du Conseil d'Administration, les décisions du Conseil d'Administration peuvent également être prises par consultation écrite des Administrateurs. Dans ce cas, les membres du Conseil d'Administration sont appelés, à la demande du Président du Conseil d'Administration, à se prononcer par tout moyen écrit, y compris par voie électronique, sur la ou les décisions qui leur ont été adressées et ce, dans les 2 jours ouvrés (ou moins selon le délai prévu dans la demande) suivant la réception de celle-ci. Tout membre du Conseil d'Administration dispose de 1 jour ouvré à compter de cet envoi pour s'opposer au recours à la consultation écrite. En cas d'opposition, le Président en informe sans délai les autres Administrateurs et convoque un Conseil d'Administration. A défaut d'avoir répondu par écrit au Président du Conseil à la consultation écrite dans le délai susvisé et conformément aux modalités prévues dans la demande, ils seront réputés absents et ne pas avoir participé à la décision. La décision ne peut être adoptée que si la moitié au moins des membres du Conseil a participé à la consultation écrite, et qu'à la majorité des membres participant à cette consultation. Le Règlement Intérieur du Conseil d'Administration précise les autres modalités de la consultation écrite non définies par les dispositions légales et réglementaires en vigueur ou par les présents statuts.</p> <p>Si la convocation le prévoit, un membre du Conseil d'Administration peut également voter par correspondance au moyen d'un formulaire dans les conditions prévues par les dispositions réglementaires applicables et par le Règlement Intérieur du Conseil d'Administration.</p>

A caractère ordinaire :

Douzième résolution – Pouvoirs pour les formalités

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

INFORMATIONS COMPLEMENTAIRES

Explications des modifications du nom de l'entité présentant les états financiers	COURTOIS SA
Adresse du siège social de l'entité	3 rue MAGE -31000 TOULOUSE
Pays de constitution	France
Adresse de l'entité	3 rue MAGE -BP 48531 31685 TOULOUSE CEDEX 6
Etablissement principal	3 rue MAGE -BP 48531 31685 TOULOUSE CEDEX 6
Forme juridique de l'entité	Société Anonyme à Conseil d'Administration
Nom de l'entité mère	COURTOIS SA
Nom de la société tête de Groupe	COURTOIS SA
R.C.S	Toulouse numéro 540 802 105

ATTESTATION DU RESPONSABLE DU RAPPORT FINANCIER ANNUEL ANNEE 2024

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

