

**ASSEMBLEE GENERALE MIXTE (ORDINAIRE ET EXTRAORDINAIRE)
DU 22 MAI 2025**

PROCÈS-VERBAL DES DÉLIBÉRATIONS

L'an Deux Mille Vingt Cinq
Le 22 mai,
A 15 heures 30,

Les Actionnaires se sont réunis en Assemblée Générale Mixte (ordinaire et extraordinaire), dans les salons de l'hôtel « La Cour des Consuls », 46 rue des Couteliers 31000 TOULOUSE, sur convocation du Conseil d'Administration.

L'avis préalable à l'Assemblée contenant l'ordre du jour et les projets de résolutions a été publié au BALO du 16 avril 2025 (bulletin numéro 46) et l'avis de convocation a été publié au BALO du 5 mai 2025 (bulletin numéro 54).

Les Actionnaires titulaires de titres nominatifs et les Commissaires aux Comptes ont été convoqués par courrier en date du 5 mai 2025.

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

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

Sont scrutateurs de l'Assemblée, qui acceptent cette fonction :

- Monsieur Jean-Jacques PONS-GERMAIN
- Monsieur Arthur THOMINE-DESMAZURES.

Le bureau de l'Assemblée désigne pour Secrétaire : Madame Elisabeth PUJOS.

La feuille de présence est vérifiée, arrêtée et certifiée exacte par le bureau qui constate que les actionnaires présents, représentés ou ayant voté par correspondance, sur la base notamment des éléments recueillis par le centralisateur, représentent 40.912 actions soit 81.623 voix sur les 72.357 actions formant le capital social et ayant le droit de vote.

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

Est en outre constatée la présence de :

- Madame Laure MULIN, représentante la Société SYGNATURES, Commissaire aux Comptes de la société en charge de la mission de certification des comptes.
- Monsieur Hervé KERNEIS, représentant la société FORVIS MAZARS, Commissaire aux Comptes de la société en charge de la mission de certification des comptes.
- Monsieur Luc ASPART, Expert-Comptable,
- Maître Jean-Romain RAPP, Avocat, Cabinet PRICENS

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

- un exemplaire des statuts de la société,
- le numéro du BALO contenant l'avis préalable à l'Assemblée ainsi que le numéro du BALO contenant avis de convocation des Actionnaires,
- une copie de la lettre de convocation adressée à chaque Actionnaire nominatif,
- la copie de la lettre de convocation adressée sous pli recommandé à chaque Commissaire aux Comptes, accompagnée des avis de réception,
- la feuille de présence,
- les pouvoirs et bulletins de vote,
- la liste des Actionnaires nominatifs.

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

- les comptes annuels arrêtés au 31 décembre 2024,
- les comptes consolidés de l'exercice de consolidation clos le 31 décembre 2024,
- le rapport financier annuel incluant notamment :
 - o la liste des Administrateurs et Directeurs Généraux et la liste des fonctions occupées par ces derniers,
 - o le rapport de gestion du Conseil d'Administration incluant le rapport de gestion du Groupe et ses annexes,
 - o le rapport du Conseil d'Administration sur le gouvernement d'entreprise,
- les rapports des Commissaires aux Comptes,
- le texte des projets de résolutions.

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

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

Madame la Présidente rappelle alors l'ordre du jour :

À CARACTERE 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,

À CARACTERE EXTRAORDINAIRE :

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

À CARACTERE ORDINAIRE :

- 12- Pouvoirs pour les formalités.

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

Après avoir donné la parole aux Commissaires aux Comptes, connaissance est ensuite prise des rapports des Commissaires aux Comptes sur les comptes sociaux et consolidés, ainsi que celui afférent aux conventions réglementées et celui sur les délégations financières.

Après l'exposé par Madame la Présidente sur la situation de la société, des projets en cours et perspectives de l'immobilier en France, Madame la Présidente constatant l'absence de question écrite, ouvre alors la discussion et offre la parole à ceux qui désirent la prendre.

Puis Madame la Présidente ouvre alors la discussion.

Des échanges ont lieu avec des actionnaires concernant les deux principaux chantiers en cours :

- a) La restructuration lourde menée par la SAS Courbevoie 157 Timbaud,
- b) Les travaux du 33 Rue de Rémusat à Toulouse pour une livraison prévue en 2026.

[Des précisions sont apportées concernant ces deux chantiers.]

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

A CARACTERE 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 €.

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

VOIX POUR : 81.623

VOIX CONTRE : 0

ABSTENTION : 0

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 €.

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

VOIX POUR : 81.623

VOIX CONTRE : 0

ABSTENTION : 0

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	-	-
2022	200 145€* Soit 2,75€ par action	-
2023	-	-

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

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

VOIX POUR : 81.623
VOIX CONTRE : 0
ABSTENTION : 0

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.

Cette résolution est adoptée à l'unanimité des voix exprimées étant observé que les actionnaires intéressés n'ont pas pris part au vote.

VOIX POUR : 3.199
VOIX CONTRE : 0
ABSTENTION : 0

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.

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

VOIX POUR : 81.623
VOIX CONTRE : 0
ABSTENTION : 0

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.

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

VOIX POUR : 81.623
VOIX CONTRE : 0
ABSTENTION : 0

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.

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

VOIX POUR : 81.623

VOIX CONTRE : 0

ABSTENTION : 0

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.

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

VOIX POUR : 81.623

VOIX CONTRE : 0

ABSTENTION : 0

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.

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

VOIX POUR : 81.623

VOIX CONTRE : 0

ABSTENTION : 0

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.

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

VOIX POUR : 81.623

VOIX CONTRE : 0

ABSTENTION : 0

A CARACTERE 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
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.	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

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

peut prévoir que certaines décisions ne peuvent être prises lors d'une réunion du Conseil d'Administration tenue dans ces conditions.

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.

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.

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

VOIX POUR : 81.623
VOIX CONTRE : 0
ABSTENTION : 0

A CARACTERE 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.

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

VOIX POUR : 81.623
VOIX CONTRE : 0
ABSTENTION : 0

CLOTURE

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

Le Président

Mme Jennifer COURTOIS DE VIÇOSE

Le Secrétaire

Mme Elisabeth PUJOS

Les Scrutateurs

Mr Jean-Jacques PONS GERMAIN

Mr Arthur THOMINE DESMAZURES