

ASSEMBLÉE
GÉNÉRALE
MIXTE

COURTOIS S.A.

EXERCICE

2022

MESSAGE DE LA PRESIDENTE 2022

Le chiffre d'affaires consolidé du Groupe COURTOIS est de 9 067 K€ contre 4 117 K€ en 2021.

Son résultat opérationnel consolidé est de 863 K € à comparer aux 172 K € de 2021 ; et le résultat net consolidé part du Groupe COURTOIS est de 672 K €.

Le résultat du Groupe de l'exercice 2022 est dû au dénouement du dossier Clichy certes tardif mais conforme aux prévisions d'origine.

Globalement en 2022, le secteur immobilier logement est resté attractif, les transactions et les prix demeurant soutenus.

Les incertitudes suivantes subsistent cependant pour 2023 :

en France,

Face à une inflation continue, et à la hausse des taux, dans un contexte durci d'exigences réglementaires imposées aux banques,

Face à la complexité de l'instruction des dossiers selon les nouveaux critères retenus par les collectivités,

en Europe,

une situation confuse nourrie par une guerre déjà vieille d'un an.

Dans ce contexte qui exige prudence et rigueur et en dépit de la conjoncture, le Groupe COURTOIS met tout en œuvre pour que les dossiers à réaliser en 2023 aboutissent.

Jennifer COURTOIS de VIÇOSE

OISS.A.

CONSEIL D'ADMINISTRATION

ANNÉE 2022

PRÉSIDENTE DU CONSEIL D'ADMINISTRATION ET DIRECTEUR GÉNÉRAL

Madame Jennifer COURTOIS de VIÇOSE

ADMINISTRATEURS

- Monsieur Jean-Louis COURTOIS de VIÇOSE
- SAS RÉGIA représentée par Madame Jean-Louis COURTOIS de VIÇOSE
- Monsieur Jacques GAYRAL
- Monsieur Jean-Jacques PONS-GERMAIN
- Monsieur Jacques RAIBAUT

CENSEURS

- Monsieur Arthur THOMINE DESMAZURES
- Monsieur Arnaud LAFON

COMMISSAIRES AUX COMPTES

EXCO FIDUCIAIRE DU SUD-OUEST MAZARS

COURTOIS S.A

Société Anonyme au capital de 1 673 940 €
Siège social : 3, rue Mage
BP 48531 – 31685 TOULOUSE CEDEX 6
R.C.S. Toulouse -540 802 105

Tél. 05.62.26.73.22
Contact : accueil@courtois.fr
<http://www.courtois-sa.com>

OIS S.A.

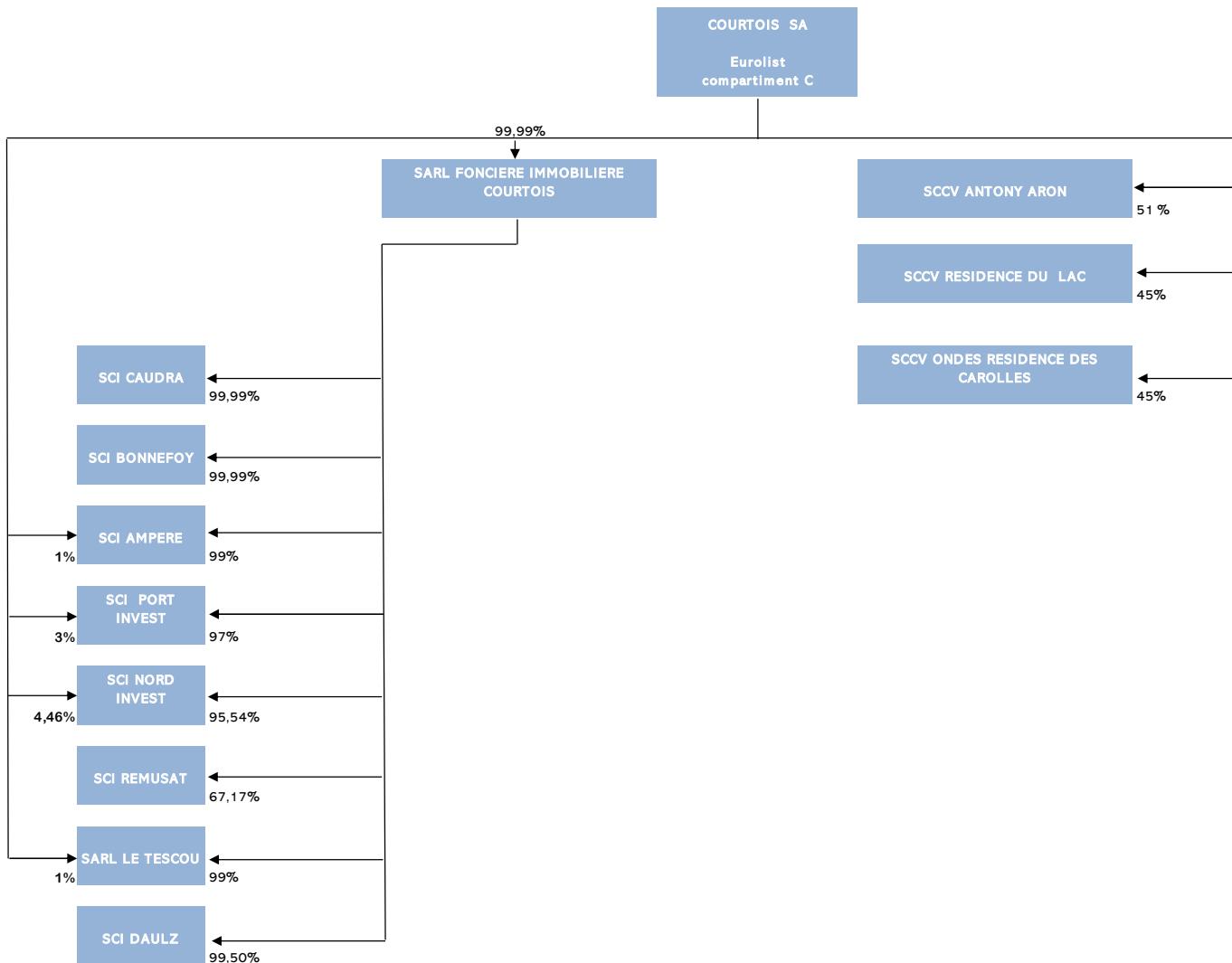
SOMMAIRE

Organigramme du Groupe	PAGE 1
Rapport de gestion du Conseil d'Administration	PAGE 2
I. Activité du Groupe	PAGE 2
II. Activité propre de la société COURTOIS SA	PAGE 8
III. Affectation du résultat	PAGE 9
IV. Actionnariat & Evolution boursière	PAGE 10
V. Conclusion	PAGE 12
Rapport sur le gouvernement d'entreprise	PAGE 14
Comptes annuels consolidés	PAGE 32
Rapport des Commissaires aux Comptes sur les comptes consolidés	PAGE 49
Comptes sociaux	PAGE 52
Rapport des Commissaires aux Comptes sur les comptes annuels	PAGE 61
Rapport des Commissaires aux Comptes sur les conventions et engagements réglementés	PAGE 64
Ordre du jour et résolutions de l'Assemblée Générale Mixte du 19 mai 2021	PAGE 70
Informations complémentaires	PAGE 74
Informations sur la Société	
Attestation responsable	

COURT

ORGANIGRAMME DU GROUPE

AU 31 DÉCEMBRE 2022



OISSA.

RAPPORT DE GESTION DU CONSEIL D'ADMINISTRATION

A L'ASSEMBLÉE GÉNÉRALE MIXTE DU 25 MAI 2023

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 2022.

Les convocations à la présente Assemblée ont été régulièrement effectuées.

Les documents prévus par la réglementation en vigueur vous ont été adressés ou ont été tenus à votre disposition notamment sur le site de la société www.courtois-sa.com 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-1	Activité de l'ensemble du Groupe au cours de l'exercice écoulé	
I-2	Evolution prévisible et perspectives d'avenir	
I-3	Recherche et développement	
I-4	Evènements importants survenus depuis la date de clôture	
I-5	Description des principaux risques et incertitudes	
I-6	Procédures de contrôle interne	
I-7	Engagements hors bilan	
I-8	Activité et résultats de l'ensemble des filiales de la société par branche d'activité dans les comptes sociaux	
II.	Activité propre de la société COURTOIS SA	PAGE 8
III.	Affectation du résultat	PAGE 9
IV.	Actionnariat & Evolution boursière	PAGE 10
V.	Conclusion	PAGE 12

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 SA COURTOIS 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 2022.

I-1.1 Analyse des résultats

Les comptes consolidés de l'exercice clos le 31 décembre 2022 font apparaître un résultat positif net part du Groupe de 672 K€ contre un résultat négatif de 52 K€ au 31 décembre 2021.

Le Chiffre d'Affaires consolidé au 31 décembre 2022 d'un montant de 9 067 K€, est en forte augmentation dû principalement à la cession de l'immeuble à Clichy en mars 2022.

Nous vous demandons d'approuver ces comptes.

Le résultat consolidé s'établit à 623 K€ :

Part de COURTOIS SA	672 K€
Part des Minoraires	-49 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 2022, la juste valeur des immeubles de placement s'élève à 9 917 K€.

La variation de la juste valeur impacte le résultat net avant impôts d'un montant de -26 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 2022, 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 2022 tous les locaux sont loués à l'exception d'un local situé à Toulouse et d'un local situé à Vitrolles.

I-1.1.1-Le Chiffre d'Affaires 2022 s'élève à un montant de 9 067 K€ contre 4 117 K€ en 2021.

I-1.2 Résumé du Bilan Consolidé

ACTIF (en K€)	31/12/2022	31/12/2021
Immobilisations corporelles	292	395
Immeubles de placement	9 917	9 202
Participations entreprises associées		
Actifs financiers non courants	837	826
Stocks et en cours	4 605	10 688
Autres actifs courants	935	1 056
Trésorerie et Equivalent de Trésorerie	8 347	6 974
TOTAL	24 933	29 141

PASSIF (en K€)	31/12/2022	31/12/2021
Fonds Propres	19 278	18 595
Intérêts Minoritaires	380	459
Dettes Financières	2 111	6 161
Passifs d'impôts non courants	1 920	1 883
Provisions Courantes	267	237
Autres dettes	977	1 806
TOTAL	24 933	29 141

I-1.3 Résumé du compte de résultat consolidé

en K€	31/12/2022	31/12/2021
Chiffre d'Affaires	9 067	4 117
Charges opérationnelles	(8204)	(3945)
Résultat Opérationnel Courant	863	172
Autres produits et charges opérationnels		
Résultat Opérationnel	863	172
Cout de l'endettement Financier	(49)	(104)
Autres Produits et Charges Financiers	14	32
Quote-part Résultat Sociétés Mise en Equivalence	(30)	(44)
Charges D'impôt	(175)	(16)
Résultat net	623	40
Part Du Groupe	672	(52)
Part des Minoritaires	(49)	92

I-1.4 Analyse de la situation financière

Les concours bancaires utilisés par le Groupe dans les comptes consolidés s'élèvent à 1 800 K€.

- 1 358 K€ pour l'activité de rénovation d'immeubles
- 442 K€ pour l'activité de gestion d'immeubles

I-2 ÉVOLUTION PRÉVISIBLE ET PERSPECTIVES D'AVENIR

La guerre en Ukraine se poursuit ;

directement le Groupe COURTOIS n'est pas affecté ; mais indirectement les conséquences du conflit bouleversent l'activité économique et les mentalités : inflation record, pénurie des denrées et autres matières, hausse des taux d'intérêt et impacts sur le marché immobilier.

Evolutions législatives :

Impact de la loi climat et résilience sur l'ensemble du marché immobilier, notamment dans les obligations de performance énergétique pour la location et la revente mais aussi des conséquences sur la consommation foncière.

Pour le moment le marché n'a pas été réellement impacté par ces nouvelles dispositions.

Le Groupe COURTOIS finalise d'une part l'acquisition d'un immeuble à Courbevoie et d'autre part la cession d'un bâtiment industriel à Vitrolles.

Il est également à noter que le bail consenti en 2012 à Toulouse au locataire 33 rue de Rémusat est en cours de renouvellement.

Un des préalables au renouvellement de ce bail, consiste dans la définition des travaux conformément aux textes applicables.

L'exercice 2023 semble marqué par deux tendances majeures, globalement une contraction du marché immobilier, en particulier s'agissant du logement et un resserrement du crédit bancaire ; ainsi qu'une hausse sensible des taux.

L'inflation concerne la plupart des secteurs notamment l'énergie, l'agroalimentaire, les matériaux de construction autant pour des motifs d'approvisionnement que d'évènements climatiques.

I-3 RECHERCHE ET DEVELOPPEMENT

Le Groupe COURTOIS n'a 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 2022

Immeuble de bureaux à Courbevoie (qui sera détenu par le Groupe COURTOIS à hauteur de 51%) : en accord avec le cédant un avenant à la promesse de vente sera signé à bref délai sur une base plus favorable pour le Groupe COURTOIS.

I-5 DESCRIPTION DES PRINCIPAUX RISQUES ET INCERTITUDES

I-5.1 Gestion des risques :

I-5.1.1-Risque de marché immobilier

Un tassement du marché logement est ressenti.

I-5.1.2-Risque sur les zones géographiques et sous-secteurs opérationnels sensibles

Non concerné.

I-5.1.3-Risque de contrepartie

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

I-5.1.4-Risque de liquidité

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

I-5.1.5-Risque de taux

Le risque de taux est réel et ne devrait avoir qu'une incidence limitée sur les stocks en cours.

I-5.1.6-Risque d'assurance

Le Groupe COURTOIS dispose d'assurances pour l'essentiel des risques généraux inhérents à l'exercice de son activité. Le Groupe COURTOIS a notamment une assurance « Responsabilité Civile des Dirigeants », une assurance « Bris de Machine », une assurance « Tous Risques Informatiques », une assurance « RC Rénovation d'Immeubles » et « RC Promotion Immobilière » ainsi qu'une assurance Dommage Ouvrage souscrite par chantier de rénovation et promotion immobilière.

Le Groupe COURTOIS bénéficie d'une couverture d'assurance destinée à garantir ses actifs immobiliers qui permettrait une reconstruction à neuf des immeubles de placement. En cas de sinistre ponctuel, les primes versées pourraient subir une augmentation limitée.

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

Noter que suite à de nombreux sinistres notamment climatiques, les assureurs relèvent fortement les tarifs en vigueur.

I-5.1.7-Risque de change

L'activité du Groupe s'exerçant uniquement dans la zone Euro, aucun risque de cette nature ne pèse sur le Groupe.

I-5.1.8-Risque juridique

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

I-5.1.9-Risque lié à l'insolvenabilité 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.

I-5.1.10-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 31/12/2022. Il s'agit d'immeubles destinés à être conservés durablement.

2- Les expertises confiées à des tiers indépendants se traduisent par une variation négative de la juste valeur des immeubles de placement à hauteur de 26 K€.

L'impact de la juste valeur est un facteur de variabilité du résultat. La valeur du patrimoine immobilier est sensible à une variation à la hausse ou à la baisse des principaux critères retenus par des experts, ces variations ayant par ailleurs un impact sur le résultat du Groupe.

I-5.1.11-Risque financiers liés aux effets du changement climatique et aux réglementations environnementales

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

Le Groupe COURTOIS est attentif au respect des réglementations et reste exposé au risque de non-respect des contraintes réglementaires environnementales et aux risques environnementaux qui sont un enjeu majeur de la politique sociétale. De nouvelles réglementations pourraient avoir un impact sur la rentabilité. Les principaux risques sont :

- Les travaux de dépollution des sols et de renforcement des sols,
- La transformation des locaux professionnels pour les rendre conformes à la nouvelle réglementation,
- La modernisation des logements loués pour autant que le locataire concerné autorise l'accès à son logis,
- Consommation énergétique.

Le Groupe COURTOIS applique diverses mesures face au changement climatique :

En 1^{er} lieu s'agissant des déplacements, les salariés du Groupe ont recours aux transports en commun et aux visioconférences,

En 2^{ème} lieu face aux nouvelles réglementations :

- Pour les locaux professionnels d'un commun accord avec les locataires le Groupe COURTOIS envisage de procéder aux adaptations nécessaires
- Pour les logements anciens : la rénovation est prévue au fur et à mesure de la vacance, dans le respect des textes en vigueur

L'analyse du risque énergétique et d'inondation reste un des principaux critères retenus.

A notre connaissance aucun actif n'est situé en zone inondable.

I-5.1.12-Risque de gros travaux

S'agissant de l'immeuble situé à Toulouse un audit est en cours sur la réhabilitation de rénovation énergétique.

Le budget des travaux est à l'étude.

I-5.1.13-Risque de variations de cours

COURTOIS SA n'a pas d'activité financière directe pour intervenir sur les marchés et ne devrait pas subir de fluctuations s'y rapportant. La société a procédé à une revue des risques qui pourraient avoir un effet défavorable significatif sur son activité, sa situation financière ou ses résultats (ou sur sa capacité à réaliser ses objectifs) et considère qu'il n'y a pas d'autres risques significatifs hormis ceux présentés.

I-5.1.14-Risque lié au contrôle majoritaire de la société

La société est contrôlée par l'actionnaire majoritaire : la SAS REGIA (faîtière du Groupe) qui détient 53,35 % du capital de COURTOIS SA.

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

I-6 LES 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, effectuées 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.

I-6.1 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)

I-6.2 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.

I-6.3 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, 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 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 Maitrise 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.
- Il est informé du périmètre et des modalités d'intervention des Commissaires aux Comptes ainsi que des conclusions de leurs travaux.

I-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 EATFI 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 détiennent.

Depuis l'année 2011 la société informe annuellement les personnes concernées sur les 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 BRANCHES D'ACTIVITE DANS LES COMPTES SOCIAUX

Activité des filiales en K€ :

Les filiales sont à vocation immobilière

Noms	% d'intérêt et de contrôle	Chiffre d'affaires (2)	Production Stockée	Résultat d'exploitation	Résultat financier	Résultat Exception	Impôt sur les sociétés	Résultat de l'exercice
SARL FIC	99,99%	7 498	(6048)	720	(84)	13	(152)	497
SARL LE TESCOU	100%							
SCCV ANTONY ARON (2)	51%	9 175	(8980)	185				185
SCCV RESIDENCE LAC	45,00%			(15)	(10)	(30)		(55)
SCCV ONDES	45,00%			(2)	(10)			(12)
SCI AMPERE STRATEGE	100%	31		13				13
SCI BONNEFOY	99,99%	25		16			(4)	12
SCI CAUDRA	99,99%			(1)	3		(1)	1
SCI DAULZ	99,50%							
SCI NORD INVEST	100%	28		(40)	(4)			(44)
SCI PORT INVEST	100%			(19)				(19)
SCI REMUSAT	70,50%	26		(14)				(14)

(1) S'agissant de la SCCV ANTONY ARON, la méthode de la livraison dans les comptes sociaux et de l'avancement dans les comptes consolidés. Chiffres d'affaires retraité dans les comptes consolidés : déduction du remboursement des charges locataires par le compte charges externes ou impôts et taxes.

I-8.1 Activité de rénovation d'immeubles

SARL FONCIERE IMMOBILIERE COURTOIS (FIC) :

Le chiffre d'affaires s'élève à 7 468 K€ dans les comptes consolidés au 31 décembre 2022.

S'agissant de l'immeuble situé à Clichy La Garenne : l'acte de vente a été signée en mars 2022 pour la cession de l'immeuble en bloc à Clichy à hauteur de 7 400 K€.

Le montant net du stock s'élève à 6 048 K€ contre un montant global de 10 049 K€ au 31 décembre 2021.

S'agissant de l'immeuble à Toulouse, les travaux sont en cours pour la création de 8 lots d'habitation d'une surface d'environ 400 m².

1/ Fin décembre 2022, l'exposition de COURTOIS SA dûment provisionnée dans les comptes sociaux est de 251 K€.

S'agissant des procédures en cours auprès du Tribunal judiciaire de Toulouse :

L'audience de juin dernier a été reportée.

La RESIDENCE DU LAC est dans l'attente des dernières conclusions de l'architecte, avant clôture et plaidoirie. La date de plaidoirie serait fixée pour septembre prochain.

2/ Un acquéreur soutient la non-conformité du bien acquis. Procédure qui devrait se plaider courant 2023.

Le montant provisionné dans les comptes de la RESIDENCE DU LAC s'élève à 24 K€.

SCCV ONDES RESIDENCE DES CAROLLES (détenzione 45 %) : une provision dans les comptes sociaux de COURTOIS SA a été faite pour un montant de 16 K€.

La promesse de vente signée en 2021 a été classée sans suite. Le permis de construire a été refusé par la Mairie. Une nouvelle promesse de vente a été signée en décembre 2022 avec un lotisseur. En raison des diverses formalités préalables, ce dossier est susceptible d'être dénoué fin 2023, début 2024.

I-8.2 Activité promotion immobilière

SCCV ANTONY-ARON (détenzione à 51 %) : le chiffre d'affaires dans les comptes consolidés au 31 décembre 2022 selon la méthode de l'avancement est de 649 K€. L'opération a été livrée en avril 2022.

Opération CUGNAUX (détenzione 100 %) : le montant du stock est de 540 K€ HT (dont 3 lots loués) sur la phase 3 du bâtiment C.

Il est également indiqué les éléments suivants :

- Un lot a été vendu en 2022 pour un montant HT de 116 K€,
- 3 lots sont en stock : les loyers de ces lots, représentent un montant de 47 K€.

SCCV RESIDENCE DU LAC (détenzione 45 %) : une procédure est en cours pour la mise en cause de l'architecte et de l'assistant du maître d'ouvrage.

SCI NORD INVEST : un local commercial a été acquis en juillet 2022 pour un montant de 857 K€ TTC à Blagnac. Ce bien est financé par un prêt bancaire de 450 K€ et le solde en fonds propres.

SCI REMUSAT local Vitrolles : la promesse de vente initiale signée a été classée sans suite, car le permis de construire a été refusé par la Mairie.

Une nouvelle promesse de vente a été signée fin novembre 2022 aux conditions habituelles.



II - ACTIVITÉ PROPRE DE LA SOCIÉTÉ COURTOIS SA

La société COURTOIS SA a réalisé un Chiffre d’Affaires de 907 K€ dont 740 K€ de loyers et charges et 51 K€ de prestations de services et 116 K€ de ventes de lots à Cugnaux.

Après impôt, le résultat est de 136 K€ contre 129 K€ en 2021. Cette augmentation résulte de la baisse des charges d’exploitation. Nous vous demanderons d’approuver ces comptes.

II-1 SITUATION DE LA SOCIETE ET ACTIVITE DURANT L'EXERCICE

Au 31 décembre 2022, le montant des stocks s’élève à 540 K€ lié à l’opération de Cugnaux.

Le résultat d’exploitation s’élève à 126 K€.

Le résultat financier négatif de 10 K€ est composé principalement des intérêts des filiales et placement de trésorerie pour 34 K€ et de la déduction des provisions des filiales pour 41 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.

II-2 PRINCIPAUX RISQUES ET INCERTITUDES

Cf. paragraphe I.5.

II-3 ÉVÉNEMENTS IMPORTANTS INTERVENUS DEPUIS LA DATE DE CLOTURE

Néant.

II-4 SITUATION FINANCIERE DE LA SOCIETE

II-4.1 Emprunts

Néant.

II-4.2 Délais de paiement fournisseurs et clients

Factures reçues et émises non réglées à la date de la clôture de l’exercice dont le terme est échu :

	Article D. 441-6-1° : 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	0					50						2
Montant total des factures concernées TTC		7			5	12		4			42	46
Pourcentage du montant total des achats TTC de l’exercice		1,28%			1,03%	2,31%						
Pourcentage du chiffre d’affaires HT de l’exercice											4,40%	4,86%
(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 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-4.3 Engagements hors bilan

En milliers d'euros	31/12/2021	31/12/2022	Nom
RESIDENCE DU LAC Caution protocole signé	25	25	CDC HABITAT
FIC Caution solidaire	900	900	BANQUE POPULAIRE Occitanie

II-5 PRISE DE PARTICIPATION ET DE CONTROLE

Néant.

II-6 EVOLUTION PREVISIBLE ET PERSPECTIVES D'AVENIR

Cf. paragraphe 1-2.

II-7 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 2022.

III - AFFECTATION DU RÉSULTAT

III-1 AFFECTATION DU RÉSULTAT

L'affectation du résultat de notre société que nous vous proposons est conforme à la loi et à nos statuts.

Nous vous proposons d'affecter le résultat de l'exercice 2022 de la façon suivante :

- Le bénéfice net de l'exercice s'élève à	135 818 €
- Prélèvement sur les réserves (autres réserves)	64 327 €

Soit au total la somme de	200 145 €
---------------------------	-----------

Sera réparti comme suit :	
- Dividendes net à payer	200 145 €

Nous vous demandons de procéder à cette affectation du résultat. Si vous approuvez cette affectation du résultat, le dividende distribué sera de 2,75 € par action.

Lorsqu'il est versé à des personnes physiques domiciliées fiscalement en France, le dividende est soumis soit, à un prélèvement forfaitaire unique sur le dividende brut au taux forfaitaire de 12,8 % (article 200 A du Code Général des Impôts), soit, sur option expresse, irrévocabile et globale du contribuable, à l'impôt sur le revenu selon le barème progressif après notamment un abattement de 40 % (article 200 A, 13, et 158 du Code Général des Impôts). Le dividende est par ailleurs soumis aux prélèvements sociaux au taux de 17,2 %.

Ce dividende serait payable le 1^{er} juin 2023. Le détachement du coupon interviendrait le 30 mai 2023.

Il est précisé que dans le cas où, lors de la date de détachement du coupon, la société détiendrait certaines de ses propres actions, les sommes correspondant aux dividendes non versés (L. 225-210 al 4) à raison de ces actions auto détenues, seraient affectées au report à nouveau.

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 qu'il n'est intervenu aucune distribution de dividendes au titre des trois derniers exercices.

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 SOCIETE

L'identité des personnes qui détiennent directement ou indirectement au 31 décembre 2022 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 2022, nous vous indiquons que :

- La société SAS REGIA détient 38 825 actions nominatives de la société COURTOIS SA, représentant 53,35 % du capital et 54,49 % des droits de vote réels (hors actions auto détenues privées du droit de vote).

- Monsieur Jean-Louis COURTOIS de VIÇOSE détient directement et indirectement (par l'intermédiaire de la société SAS REGIA) 53,63 % du capital de COURTOIS SA et 54,79 % des droits de vote réels.

Concernant la répartition du capital de la société SAS REGIA, Madame Jennifer COURTOIS de VIÇOSE détient la nue-propriété de titres représentant 36,40 % du capital et Madame Françoise COURTOIS de VIÇOSE détient la nue-propriété de titres représentant 23,66 % du capital, le solde du capital est détenu par Monsieur Jean-Louis COURTOIS de VIÇOSE.

Actionnaires	En Capital	En droits de Vote
Détenant plus de 5%	-	-
Détenant plus de 10%	-	-
Détenant plus de 15%	-	
Détenant plus de 20%	MR JEANNIN NALTET	MR JEANNIN NALTET
Détenant plus de 25%	-	-
Détenant plus de 30%	-	-
Détenant plus de 33,33%	-	-
Détenant plus de 50%	SAS REGIA Monsieur Jean-Louis COURTOIS de VIÇOSE	SAS REGIA Monsieur Jean-Louis COURTOIS de VIÇOSE
Détenant plus de 66,66%	-	-
Détenant plus de 90%	-	-
Détenant plus de 95%	-	-

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.233-13 du Code de Commerce.

IV-2 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 2022, il n'y avait pas de participation des salariés au sein du capital de la société.

IV-3 OPERATIONS SUR TITRES DES MANDATAIRES SOCIAUX, DES HAUTS RESPONSABLES ET DES PERSONNES QUI LEUR SONT ETROITEMENT LIEES AU COURS DE L'EXERCICE 2022

SAS REGIA, Administrateur :

Date de la transaction	Nature de l'opération	Nombre d'actions	Prix Moyen Pondéré	Montant Total	Avis AMF
28/02/2022	Acquisition	40,00	123,00	4 920,00	2022DD823528
02/03/2022	Acquisition	58,00	123,00	7 134,00	2022DD824119
29/04/2022	Acquisition	21,00	124,00	2 604,00	2022DD838958
03/05/2022	Acquisition	31,00	123,00	3 813,00	2022DD839533
19/05/2022	Acquisition	2,00	122,00	244,00	2022DD842778
28/09/2022	Acquisition	14,00	122,00	1 708,00	2022DD863486
29/09/2022	Acquisition	3,00	122,00	366,00	2022DD863822
07/10/2022	Acquisition	147,00	131,00	19 257,00	2022DD865649
10/10/2022	Acquisition	15,00	131,00	1 965,00	2022DD865884
12/10/2022	Acquisition	5,00	131,00	655,00	2022DD866260
14/10/2022	Acquisition	74,00	132,00	9 768,00	2022DD866718
Total		410,00		52 434,00	

Ainsi, au cours de l'année 2022, la société REGIA a acquis 410 actions Courtois.

IV-4 ACTIONS PROPRES

L'Assemblée Générale Mixte du 19 mai 2022 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 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 2022, 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 2022, 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 euros.

Valeur nominale : 9 729 euros

Objectifs : opérations de croissance externe (423 actions)

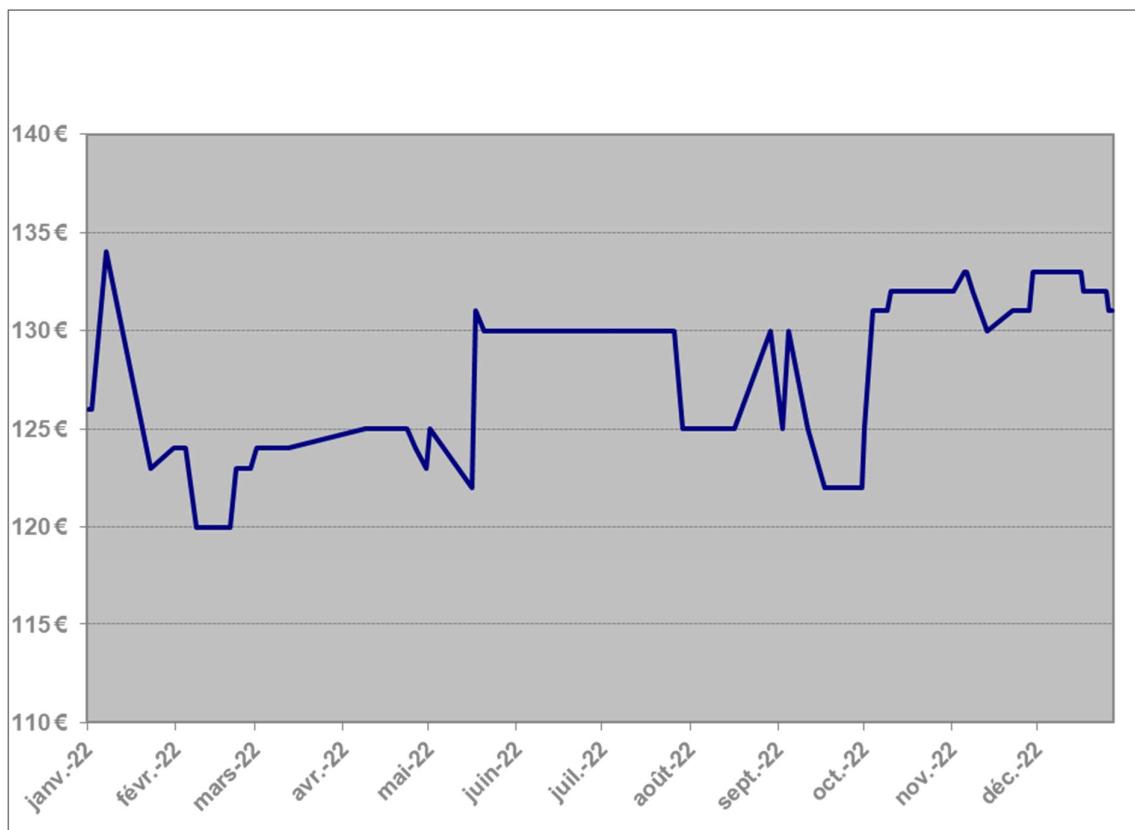
Les actions détenues par la société n'ont fait l'objet d'aucune réallocation à d'autres finalités depuis la dernière autorisation consentie par l'Assemblée Générale, ni d'aucune utilisation.

IV-5 EVOLUTION DU COURS DE L'ACTION

COTATION :

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

Evolution du titre COURTOIS du 01/01/2022 au 31/12/2022



Au mois janvier 2022 l'action COURTOIS SA a coté 131 €, soit le cours le plus élevé de l'exercice.

IV-6 COTATION

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

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

	2022	2021	2020	2019	2018
Valeur nominale	23	23	23	23	23
Revenu par actions	2,75	-	-	-	1,15
<u>Cours extrême en bourse</u>	-	-	-	-	-
<u>Cours + haut</u>	134	<u>125</u>	<u>137</u>	128	152
<u>Cours + bas</u>	120	<u>107</u>	<u>99,5</u>	112	120
Dividende brut	2,75	-	-	-	1,15
Bénéfice par action ajusté	1,87	-	-	-	1,28
Dernier cours de l'exercice	131	119	106	125	128
Taux de rendement global sur la base du dernier cours de l'exercice (en %)	2,10 %	-	-	-	0,90 %

COURTOIS SA a communiqué en date du 20 avril 2022 à Euronext que les actions de COURTOIS SA étaient éligibles au PEA-PME.

V - CONCLUSION

Votre conseil vous invite à approuver par votre vote, le texte des résolutions qu'il vous propose.

Le Conseil d'Administration

COURT

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

Article R.225-102 du Code de Commerce

NATURE DES INDICATIONS	2022	2021	2020	2019	2018
	12 mois				
<i>I. SITUATION FINANCIERE EN FIN D'EXERCICE</i>					
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					
<i>II. RESULTAT GLOBAL DES OPERATIONS</i>					
a) Chiffre D'affaires (loyers+ ventes et autres)	907 004	1 415 854	1 600 462	757 506	975 471
b) Bénéfice avant impôt, amortissements et montant net des provisions	208 751	220 725	458 949	105 332	176 302
c) Impôt sur les bénéfices	19 244	1 322	(55 157)	24 753	(34 135)
d) Bénéfice après impôt, amortissements et provisions	135 818	128 536	249 986	451	93 503
e) Montant des bénéfices distribués	-	-	-	83 697	145 560
<i>III. RESULTAT DES OPERATIONS REDUIT A UNE SEULE ACTION</i>					
a) Bénéfice après impôt, mais avant amortissements et provisions	3,13	2,46	5,55	1,79	1,95
b) Bénéfice après impôt, amortissements et provisions	1,86	1,76	3,43	-	1,28
c) Dividende versé à chaque action dont la valeur nominale est de :	23	23	23	23	23
<i>IV. PERSONNEL</i>					
a) Nombre de salariés	-	-	-	-	-
b) Montant masse salariale	-	-	-	-	-
c) Montant des sommes versées au titre des avantages sociaux (Sécurité sociale, œuvres sociales, etc.)	-	-	-	-	-

RAPPORT SUR LE GOUVERNEMENT D'ENTREPRISE

Dans le cadre de la démarche de bonne gouvernance poursuivie par le Groupe COURTOIS, le Conseil d'Administration se réfère au code MIDDLENEXT, en particulier 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 dans l'intérêt du Groupe et de ses Actionnaires.

Le rapport sur le gouvernement d'entreprise de 2022 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.

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

II-4- Limitations aux pouvoirs du Président Directeur Général

II-5- Conventions entre un mandataire ou un Actionnaire significatif et une société contrôlée

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

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

IV- POLITIQUE DE REMUNERATION DES MANDATAIRES SOCIAUX (septième et huitième résolution de l'Assemblée Générale du 25 mai 2023)

IV-1- Politique de rémunération des mandataires sociaux

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

IV-3- Politique de rémunération des Membres du Conseil

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

V- REMUNERATION DES MANDATAIRES SOCIAUX

V-1- Informations mentionnées au I de l'article L. 22-10-9 du Code de Commerce (*neuvième résolution de l'Assemblée Générale du 25 mai 2023*)

- 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 (*dixième résolution de l'Assemblée Générale du 25 mai 2023*)

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 (*onzième résolution de l'Assemblée Générale du 25 mai 2023*)

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

VII- LES CONVENTIONS REGLEMENTEES

VIII- PROPOSITIONS DE MODIFICATIONS STATUTAIRES (treizième et quatorzième résolutions de l'Assemblée Générale du 25 mai 2023)



I - STRUCTURE DU CAPITAL DE LA SOCIÉTÉ

I-1 CAPITAL SOCIAL

Le capital au 31 décembre 2022 est fixé à 1 673 940 Euros divisé en 72 780 actions d'une valeur nominale de 23 euros chacune. Il est entièrement libéré.

Conformément à l'article 13 des statuts, 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 delegation	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 31/12/2022	Montant résiduel au 31/12/2022
Délégation en vue d'augmenter le capital par incorporation de réserves, bénéfices et/ou primes	19/05/2022	18/07/2024	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)	19/05/2022	18/07/2024	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	19/05/2022	18/07/2024	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	19/05/2022	18/07/2024	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	19/05/2022	18/07/2024	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	19/05/2022	18/07/2024	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 AUTORISATIONS SOUMISES A LA PROCHAINE ASSEMBLEE GENERALE DES ACTIONNAIRES

Nous vous proposons, aux termes de la douzième 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 19 mai 2022 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 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 a conférée par l'Assemblée Générale Extraordinaire.

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

La société n'entendrait pas utiliser des mécanismes optionnels ou instruments dérivés.

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

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.

Chaque Administrateur est tenu d'être propriétaire d'un nombre d'actions fixé à dix, sauf lorsque la loi le dispense de cette obligation (article 14 des statuts). Il est précisé qu'il sera proposé à l'Assemblée Générale devant se tenir le 25 mai 2023 de supprimer l'obligation statutaire pour les Administrateurs de détenir des actions de la société (cf. paragraphe VIII sur les modifications statutaires).

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 recommande :

- De mettre en place un comité spécialisé en RSE (Responsabilité Sociétale des Entreprises) ou de décider, le cas échéant que le Conseil se réunisse en formation de comité RSE, en fonction de sa taille.

Le Conseil d'Administration du 16 février 2022 a décidé de se réunir sous forme de comité RSE compte tenu de la taille de la Société et de la structure de son actionnariat.

- De proposer un plan de formation triennal adapté aux spécificités de l'entreprise destinée aux membres du Conseil de 4 à 6 jours sur 3 ans assuré soit par un organisme de formation soit par COURTOIS SA.

La Présidente a proposé par courriel du 4 janvier 2022 des formations aux membres du Conseil d'Administration.

La Présidente tient régulièrement informé les Administrateurs du processus de formation tel que recommandé par le code Middlenext dont notamment en date de mois février 2023.

COURTOIS SA n'ayant pas de salariés, elle n'est pas concernée sur la mise en œuvre d'une politique visant à l'équilibre femmes/hommes et à l'équité à chaque niveau hiérarchique.

Le Règlement Intérieur, suite à la révision du Code Middlenext de septembre 2021, a été revu lors de la réunion du 23 mars 2022.

La société respecte l'ensemble des recommandations du Code Middlenext.

Conformément aux recommandations dudit Code, le Conseil d'Administration a pris connaissance des points de vigilance dudit Code lors de sa réunion du 15 février 2023 et les réexamine régulièrement.

Ont notamment été particulièrement examinés par le Conseil d'Administration au cours de l'exercice, les points relatifs à la « Succession du Dirigeant », « L'indépendance des membres du Conseil », « La composition du Conseil et la gestion des questions liées à la RSE », et le point sur la « Revue annuelle des conflits d'intérêts connus ».

Le Conseil d'Administration a examiné chacun de ces points et n'a relevé dans ce cadre aucune difficulté ni spécificité de la société devant être portée à la connaissance des Actionnaires.

Le Conseil a plus particulièrement réfléchi et examiné l'impossibilité temporaire du Dirigeant et a nommé le 17 septembre 2019 deux Directeurs Généraux Délégués. Le sujet de la succession des dirigeants a été revu par le Conseil d'Administration du 16 février 2022 conformément à la recommandation 17 du Code Middlenext.

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

Administrateurs de COURTOIS SA

Composition du Conseil d'Administration au 31 décembre 2022

Nom	Nationalité	Formation	Expérience	Année de première Nomination	Expiration Mandat (*)	Administrateur indépendant	Comité D'investissement
Jennifer COURTOIS de VIÇOSE Président Directeur Général	Française	Licenciée en droit		2009	2027	Non	Oui
Jean-Louis COURTOIS de VIÇOSE Administrateur et Directeur Général Délégué	Française	Licencié en droit, DES de Droit Privé	Antérieurement Directeur de Banque et Gérant de SCPI	1975	2027	Non	Oui
SAS REGIA représentée par Madame Jean-Louis COURTOIS de VIÇOSE ** Administrateur	Française	Pharmacien		1990	2026	Non	Oui
Jacques RAIBAUT Administrateur	Française	Licencié en droit, DES de Droit Privé	Antérieurement Président d'une Société HLM	1999	2023	Oui	Oui
Jacques GAYRAL Administrateur	Française	Diplômé Ecole Supérieure de Commerce de Paris	Promoteur constructeur	2005	2023	Oui	Oui
Jean-Jacques PONS GERMAIN Administrateur et Vice-Président du Conseil	Française	Chef d'entreprise et ancien Promoteur Immobilier	Président de la Chambre Syndicale des propriétaires et copropriétaires de la Haute-Garonne et de l'Ariège	2010	2028	Oui	Oui

* 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 Délégué.

➤ *Mandats d'administrateurs (cinquième et sixième résolutions)*

Nous vous proposons de procéder à la nomination pour une période de 6 années, qui expirera à l'issue de l'Assemblée Générale Ordinaire tenue en 2029 appelée à statuer sur les comptes de l'exercice écoulé :

- Monsieur Pascal BARBOTTIN en remplacement de Monsieur Jacques GAYRAL, en qualité d'Administrateur,
- Monsieur Laurent LESDOS en remplacement de Monsieur Jacques RAIBAUT, en qualité d'Administrateur.

Le Conseil comprend en son sein deux Censeurs :

- Monsieur Arthur THOMINE-DESMAZURES : 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 Arnaud LAFON : 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.

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.

Les Administrateurs sont nommés ou renouvelés dans leurs fonctions par l'Assemblée Générale des Actionnaires.

La durée des mandats des Administrateurs est de six ans 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.

➤ Critères d'indépendance

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

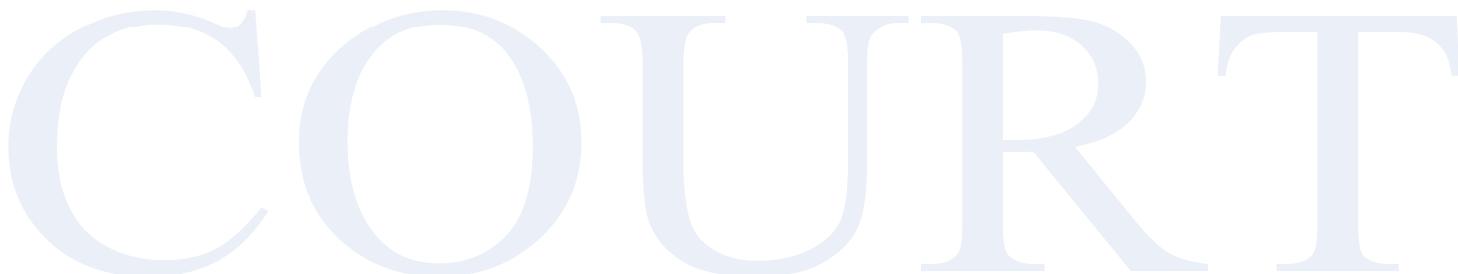
A ce jour les membres indépendants du Conseil ne sont pas en relation d'affaires avec le Groupe.

Les deux Administrateurs pressentis selon leur qualification professionnelles sont strictement indépendants.

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.



➤ *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
AMPÉRE STRATÉGE	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

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
AMPERE STRATEGIE	SCI	Co-Gérant	Groupe	Française	Non
DAULZ	SCI	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
CHATEAU DE SEYSES	SCI	Gérant	Hors-Groupe	Française	Non
ANDREA	SCI	Gérant	Hors-Groupe	Française	Non
REGIA	SAS	Directeur Général Délégué	Groupe	Française	Non

Monsieur Jacques RAIBAUT - Administrateur de COURTOIS SA

Nom de la société	Forme juridique de la Société	Fonction	Groupe / Hors Groupe	Sociétés Françaises/Etrangères	Cotées ou non
BROSSOLETTE	SCI	Gérant	Hors Groupe	Française	Non

Monsieur Jean-Jacques PONS-GERMAIN – Vice-Président du conseil et Administrateur 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
Peci	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 Jacques GAYRAL - Administrateur de COURTOIS SA

Nom de la société	Forme juridique de la Société	Fonction	Groupe / Hors Groupe	Sociétés Françaises/Etrangères	Cotées ou non
JACQAR	SAS	Président	Hors Groupe	Française	Non

II-3 CONDITIONS DE 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 évènement et information susceptibles d'avoir un impact sur les engagements de la société, sa situation financière et sa situation de trésorerie, lorsque l'actualité de la société le justifie.

➤ **Tenue des réunions du Conseil**

La Présidente Directrice Générale a fixé fin d'année 2021 les dates et heures des séances des Conseils d'Administration de l'année 2022, les Commissaires aux Comptes et les membres du Conseil ont été informés par courrier et courriel en fin d'année 2021.

Les convocations ont été faites par écrit 15 jours au moins à l'avance pour les Conseils d'arrêtés des comptes du 23 mars 2022 et le 14 septembre 2022.

Par ailleurs, pour les autres réunions du Conseil, les convocations ont été faites par écrit au moins 7 jours à l'avance conformément aux dispositions du règlement intérieur.

Les réunions se sont tenues au siège social.

Le Conseil s'est réuni 7 fois au cours de l'exercice 2022.

Les réunions du Conseil se sont tenues aux dates suivantes :

- **le 16 février 2022** : examen du Chiffre d'Affaires de l'année 2021, préparation du communiqué relatif au chiffre d'affaires annuel 2021, examen de la politique de la société en matière d'égalité professionnelle et salariale, autorisation en matière de cautions, avals et garanties, autorisation au titre des contrats de prestations de services entre COURTOIS SA et SCCV ONDES RESIDENCE DES CAROLLES, autorisation de rétrocéder les parcelles numéros 257-258-259 et 263 de l'ASL PARC MATISSE à Cugnaux au profit du domaine public, synthèse des réponses aux questionnaires remis aux Administrateurs sur l'évaluation du fonctionnement et de la préparation des travaux du Conseil d'Administration, examen des nouveautés du Code MIDDLENEXT, point devant être examinés régulièrement et point sur l'activité et sur les procédures en cours du Groupe.

- **le 23 mars 2022** : examen et arrêté des comptes sociaux et des comptes consolidés de l'exercice clos au 31 décembre 2021, proposition d'affectation du résultat, établissement du rapport de gestion, examen d'indépendance des membres du Conseil, point sur la rémunération du Président Directeur Général, adoption du rapport sur le gouvernement d'entreprise, projet de résolutions et préparation de l'Assemblée Générale Mixte (Say on pay ex ante et ex post, programme de rachat d'actions, délégations et autorisations financières etc.), revue des conventions réglementées, point sur l'activité et sur les procédures en cours du Groupe.

- **le 20 avril 2022** : examen du Chiffre d'Affaires du 1er trimestre 2022, préparation de l'information trimestrielle, point sur l'activité et sur les procédures en cours du Groupe.

- **le 19 mai 2022** avant l'Assemblée : réponses aux questions écrites posées par des Actionnaires de COURTOIS SA dans le cadre de la l'Assemblée se tenant le même jour.

- **le 19 mai 2022** après l'Assemblée : mise en œuvre de l'autorisation de l'Assemblée Générale Ordinaire du 19 mai 2022 à l'effet d'opérer sur les propres actions de la société, répartition de la rémunération allouée aux Administrateurs, point sur l'activité et sur les procédures en cours du Groupe.

- **le 14 septembre 2022** : examen et arrêté de comptes consolidés semestriels au 30 juin 2022, examen et arrêté du rapport semestriel d'activité, point sur l'activité et sur les dossiers en cours du Groupe.

- **le 19 octobre 2022** : examen du Chiffre d'Affaires du 3ème trimestre 2023 et préparation de l'information trimestrielle, autorisation de la modification de la facturation au titre du contrat d'animation et de prestations de services et entretien des locaux de la société REGIA au Groupe COURTOIS, rémunération des avances en compte courant consenties par COURTOIS SA à FIC, rémunération des avances en compte courant consenties par la FIC à COURTOIS SA, rémunération des avances en compte courant consenties par REGIA à COURTOIS SA, convention d'intégration fiscale conclue entre COURTOIS SA, FIC et ses filiales, évaluation du fonctionnement et de la préparation des travaux du Conseil d'Administration, point sur l'activité en cours du Groupe.

En matière climatique il est précisé que le Conseil s'est réuni sous forme de comité RSE (responsabilité sociétale et d'entreprise) le 23 mars 2022.

Au cours de l'exercice 2022, l'assiduité des membres aux réunions du Conseil et du Comité d'Investissement ressort de la façon suivante : 80,95 % contre 85,71 % en 2021.

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

Quatre fois par an des échanges ont lieu entre la Direction Financière et certains Administrateurs hors la présence du Dirigeant.

➤ **Règlement intérieur du Conseil**

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

Le Code Middlenext recommande désormais, 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.

Le Conseil d'Administration procède annuellement à une revue des conflits d'intérêts connus.

Lors du Conseil du 15 février 2023 aucun conflit d'intérêts n'a été identifié.

➤ **Déroulement des réunions du Conseil**

Les réunions du Conseil d'Administration se déroulent au siège social ou en tout autre lieu dans la convocation.

La stratégie de la société est systématiquement débattue lors de chaque Conseil ainsi que, le cas échéant, l'examen des états financiers de la période concernée.

En pratique, il est fourni à l'occasion de chaque séance du Conseil d'Administration, un dossier comportant le compte-rendu de la dernière réunion (déjà joint avec la convocation et l'ordre du jour), les informations financières relatives à l'arrêté des comptes annuels et semestriels de la période écoulée. La Présidente délivre et commente les données financières relatives au compte de résultat et la situation de trésorerie actuelle et prévisionnelle.

Une large part de la séance du Conseil est consacrée à l'examen de l'évolution de la situation locative du patrimoine avec l'indication des faits marquants : l'état du stock, le point sur le marché immobilier et les perspectives, la sélection des investissements, les congés, l'état des lieux et les travaux.

La Présidente expose ensuite l'évolution des opérations de rénovation, de promotion et gestion d'immeubles, ainsi que les résultats des commercialisations en cours et informe le Conseil des opérations à l'étude et des financements nécessaires.

➤ **Censeurs**

L'Assemblée Générale Ordinaire peut nommer un ou plusieurs Censeur(s), personne physique ou morale, choisi(s) parmi les Actionnaires ou en dehors d'eux.

Le nombre de Censeurs ne peut excéder 5.

Les Censeurs assistent aux séances du Conseil d'Administration avec une voix consultative.

Les Censeurs sont chargés de veiller à l'application des statuts. Ils peuvent émettre un avis sur tout point figurant à l'ordre du jour du Conseil et demander à son Président que leurs observations soient portées à la connaissance de l'Assemblée Générale lorsqu'ils le jugent à propos.

Leur droit d'information et de communication est identique à celui des membres du Conseil d'Administration.

Ils peuvent recevoir une rémunération prélevée sur le montant alloués aux membres du Conseil d'Administration.

Au 31 décembre 2022, deux Censeurs ont participé au Conseil d'Administration de COURTOIS SA. (Cf. II-2).

➤ **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 19 octobre 2022 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.

➤ **Comités spécialisés**

Compte tenu de la taille réduite du Groupe, le Conseil d'Administration n'a pas souhaité jusqu'à présent se doter de Comités spécialisés (Comité de Rémunération, Comité d'Audit ou Comité de Nominations), à l'exception du Comité d'Investissement.

➤ **En matière de comité RSE (responsabilité sociétale et d'entreprise)**

Le Conseil s'est réuni sous forme de comité RSE le 23 mars 2022 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.

➤ **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. 823-20 du Code de Commerce, la société est ainsi exemptée de l'obligation de constituer un Comité d'Audit ad hoc. Une telle institution n'apporterait rien de significatif à notre société notamment en matière de suivi de l'élaboration de l'information financière ou de l'efficacité des systèmes de contrôle interne et de gestion des risques. Ainsi le Conseil d'Administration se réunit sous forme de Comité d'Audit deux fois par an, préalablement à l'arrêté des comptes annuels et semestriels. Il est précisé que le Président Directeur Général participe à ces réunions afin de fournir aux Administrateurs toutes les informations utiles à l'exercice de leur mission dans le cadre de ces réunions, mais ne les préside pas.

Le Conseil a été réuni sous forme de Comité d'Audit le 23 mars 2022 et le 14 septembre 2022, en présence des Commissaires aux Comptes. Lors de ces réunions, la présidence a été confiée à Monsieur PONS GERMAIN et Monsieur Jacques RAIBAUT Administrateurs indépendants.

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 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 2022 :

Il est à noter qu'au cours de l'exercice 2022, 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.

➤ *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.

En 2022, il s'est réuni 15 (12 fois en 2021) fois, le taux de participation est de 80 % (en 2021 pour 80 %).

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 2022, 65 dossiers ont été présentés concernant respectivement l'activité de Rénovation d'Immeubles (ou patrimonial) et l'activité de Promotion 15 et 11 dossiers ont été soumis au Comité.

Deux dossiers ont été sélectionnés, un à Toulouse dans le cadre de l'activité de promotion et un à Blagnac en patrimonial, les autres ont été écartés essentiellement à cause du prix excessif et des travaux à réaliser notamment dans le cadre de la rénovation énergétique.

II-4 LIMITATIONS AUX POUVOIRS DU PRESIDENT DIRECTEUR GENERAL

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 SUPERIEURE A 10 % ET UNE SOCIETE CONTROLEE AU SENS DE L'ARTICLE L. 233-3 DU CODE DE COMMERCE (A L'EXCEPTION DES CONVENTIONS PORTANT SUR DES OPERATIONS COURANTES ET CONCLUES A DES CONDITIONS NORMALES) (ARTICLE L. 225-37-4 DU CODE DE COMMERCE)

Néant.

II-6 PROCEDURE D'EVALUATION DES CONVENTIONS COURANTES CONCLUES A 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.

IV-POLITIQUE DE RÉMUNÉRATION DES MANDATAIRES SOCIAUX

IV-1 POLITIQUE DE REMUNERATION DES MANDATAIRES SOCIAUX (SEPTIEME ET HUITIEME RESOLUTIONS) A L'ASSEMBLEE GENERALE DU 25 MAI 2023

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 les Directeurs Généraux Délégués ne sont pas rémunérés au titre de leurs fonctions.

IV-2 POLITIQUE DE REMUNERATION DU PRESIDENT 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 :

- Rémunération fixe : le Président Directeur Général perçoit une rémunération fixe dont le montant est déterminé en fonction de son niveau de responsabilité. Il est précisé qu'une quote-part de la rémunération est versée par la SAS REGIA et facturée à COURTOIS SA (cf. Rapport Spécial Commissaires aux Comptes) cf. note V-1.

- Rémunération variable annuelle :

La rémunération variable annuelle brute 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.

• Critère extra-financier : un montant additionnel de 10.000 Euros Brut 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 des nouveaux dossiers 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.

Ces critères contribuent aux objectifs de la politique de rémunération car ils correspondent aux objectifs de développement 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).

- 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.

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

- Engagements : Le Président Directeur Général bénéficie d'un régime de retraite à cotisations définies (article 83) au taux de 4 % du salaire brut et en sus sur la rémunération versée de la société REGIA facturé à COURTOIS SA à hauteur d'une quote part dont bénéficie Madame Jennifer COURTOIS de VIÇOSE. La société REGIA a suspendu les cotisations du dudit contrat.

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

Par ailleurs, les Directeur Généraux Délégues 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 euros 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 sont les suivants :

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

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

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

- Intervention amiable pour les dossiers précontentieux ou contentieux,
- Entrée en relation avec un nouvel opérateur,
- Représentation ponctuelle du Groupe COURTOIS auprès des instances professionnelles, 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 article 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 à 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 au contrat de prestations de services conclu avec la SAS REGIA sont présentées au paragraphe V-1-1 ci-dessous.



V-RÉMUNÉRATION DES MANDATAIRES SOCIAUX

V-1- INFORMATIONS MENTIONNEES AU I DE L'ARTICLE L. 22-10-9 DU CODE DE COMMERCE (NEUVIEME RESOLUTION) DE L'ASSEMBLEE GENERALE DU 19 MAI 2022)

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 19 mai 2022 dans sa 7^{ème} résolution.

Il est précisé que les informations visées à l'article L 22-10-9 du Code de Gouvernance ont été approuvées à 69,39 % par l'Assemblée du 19 mai 2022 dans sa 9^{ème} résolution

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 2022 à effet du 1^{er} janvier 2023.*

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.*

La Présidente du Conseil d'Administration perçoit une rémunération fixe et une rémunération variable au titre de ses fonctions de Président Directeur Général. Elle perçoit également une rémunération au titre de ses fonctions d'Administrateur.

La Présidente est également rémunérée pour son activité au sein du Groupe COURTOIS par la société SAS REGIA société faîtière du Groupe COURTOIS (cf. Rapport spécial Commissaires aux Comptes).

La société SAS RÉGIA facture des prestations d'animation du Groupe à certaines sociétés du Groupe COURTOIS dont la société

COURTOIS SA selon une clé de répartition prévue dans une convention de prestation de services. Cette convention suit la procédure des conventions réglementées et a fait à ce titre l'objet d'une autorisation préalable du Conseil d'Administration de COURTOIS SA ainsi qu'une approbation par l'Assemblée Générale de COURTOIS SA.

La Présidente a un véhicule à sa disposition à Toulouse, les avantages en nature s'y rapportant sont calculés sur son bulletin de salaire et sont refacturés par la société SAS RÉGIA ainsi que la T.V.A. au Groupe COURTOIS.

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

SAS REGIA	Mme Jennifer Courtois de Viçose			
	Montant au 31/12/2021 (en milliers d'Euros)		Montant au 31/12/2022 (en milliers d'Euros)	
	Attribués	Versés	Attribués	Versés
Rémunération fixe (1)	185	185	185	176
Percoi et Pei	10	10	10	10
Retraite collective à cotisations définies				
Avantages en nature (véhicule)	4	4	4	4
COURTOIS SA				
Rémunération fixe	12	12	12	12
Rémunération variable (2) (3)	13	19	48	13
Rémunération au titre des fonctions d'Administrateur	2	2	2	2
TOTAL	226	232	261	217

* La quote part facturée par la SAS REGIA à COURTOIS SA pour l'année 2022 s'élève à 74 K€ HT sur la rémunération fixe.

1-Montant brut diminué du remboursement des indemnités journalières du congé de maternité.

2- Rémunération variable brute attribuée au titre de l'exercice 2022 est de 38 K€ brut

3- Rémunération variable extra financière attribuée au titre de l'exercice de l'année 2022 est de 10 K€ brut (montant additionnel concernant l'acquisition d'un bien immobilier dans le Groupe COURTOIS).

Dirigeants Mandataires Sociaux	Contrat de travail		Régime de retraite supplémentaire		Indemnités ou avantages dus ou susceptibles d'être dus à raison de la cessation ou du changement de fonctions		Indemnités relatives à une clause de non-concurrence	
	Oui	Non	Oui	Non	Oui	Non	Oui	Non
Mme Jennifer COURTOIS de VIÇOSE PDG		X	X (1)			X		X

(1) La société SAS REGIA (holding du Groupe) a mis en place depuis 2007, au profit de tous les cadres un régime de retraite à cotisations définies (article 83) au taux de 4 % du salaire brut à la charge de la société REGIA dont bénéficiaire Madame Jennifer COURTOIS de VIÇOSE.

Par ailleurs le Président Directeur Général ayant une partie de sa rémunération versée par COURTOIS SA, ce même régime a été mis en place, dans les mêmes conditions à son profit, au niveau de COURTOIS SA à compter du 1er janvier 2015.

COURTOIS SA et la SAS REGIA a suspendu le contrat de l'article 83 à effet du 1^{er} juillet 2020 ce qui a pour conséquences l'arrêt des appels des cotisations.

S'agissant des engagements de retraite, il existe, au profit de tous les cadres un régime de retraite à cotisations définies (article 83) : (suspendu depuis le 01 juillet 2020)

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

- Le rythme d'acquisition des droits : au fur et à mesure des versements des cotisations,
- L'existence éventuelle d'un plafond, son montant ou les modalités de détermination de celui-ci : pas de plafond mais il existe un plafond fiscal article 83 2^{ième} du CGI et un plafond URSSAF fixé par article D242-1 du CSS Code de Sécurité Sociale,
- Les modalités de financement des droits : cotisations définies sur les salaires des affiliés du collège bénéficiaire,
- Le montant estimatif de la rente à la date de la clôture de l'exercice : aucun engagement comptabilisé au niveau de l'entreprise, ce n'est pas un contrat à prestations définies,
- Les charges fiscales et sociales associées à la charge de la société : les limites déductibles article 39 sont respectées et l'article 83 ne dépasse pas le taux de 8 %.

V-1.2 Rémunération des membres du Conseil (anciennement dénommée « jetons de présence »)

Nous vous informons qu'il a été versé 20 000 € aux mandataires sociaux durant l'exercice 2022 identique à 2021.

	En Euros				
	Montant attribué au titre l'exercice clos le 31/12/2019 et versé en 2020	Montant attribué au titre l'exercice clos le 31/12/2020 et versé en 2021	Montant attribué au titre l'exercice clos le 31/12/2021 et versé en 2022	Montant attribué au titre l'exercice clos le 31/12/2022 et à verser en 2023	
Jennifer COURTOIS de VIÇOSE	2 000	2 000	2 000	2 000	2 000
Jean-Louis COURTOIS de VIÇOSE	2 000	1 000	2 000	3 000	
Société REGIA représentée par Madame COURTOIS de VIÇOSE	4 000	5 000	4 000	4 000	
Jacques RAIBAUT	4 000	3 000	2 000	3 000	
Jean-Jacques PONS-GERMAIN	2 000	3 000	3 000	3 000	
Jacques GAYRAL	2 000	2 000	2 000	2 000	
Arthur THOMINE-DESMAZURES (censeur)	4 000	4 000	4 000	2 000	
Arnaud LAFON (Censeur)				1 000	
Total	20 000	20 000	20 000	19 000	

- 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 2022 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 + 90,88 %.

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

	Evolution annuelle de la rémunération du Président Directeur Général (N/N-1)	Evolution annuelle des performances de la société (N/N-1) au regard du résultat net consolidé
Exercice 2018	112,50 %	9,92 %
Exercice 2019	-	-68,95 %
Exercice 2020	-35,71 %	15,70 %
Exercice 2021	-31,58 %	-126,13 %
Exercice 2022	269,23 %	1392,31 %

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 2022, 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 (DIXIEME RESOLUTION)

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 19 mai 2022 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 2022 ou attribués au titre de l'exercice 2022 à Madame Jennifer COURTOIS de VIÇOSE, Président Directeur Général et soumis à l'approbation de la prochaine Assemblée aux termes de la dixième résolution est communiqué ci-après :

➤ COURTOIS SA

	Montant Brut versé au cours de l'exercice 2022 (en Euros)	Montant Brut attribué au titre de l'exercice 2022 (en Euros)
Rémunération fixe	11 641 (montant versé)	12 000
Rémunération variable (1)	12 680 (montant versé en 2022 au titre de 2021)	48 479 (montant à verser en 2023 au titre de 2022)
Rémunérations au titre des fonctions d'Administrateur	2 000 (montant versé en 2022 au titre de 2021)	2 000 (montant à verser en 2023 au titre de 2022)
Retraite collective à cotisations définies		
Rémunération exceptionnelle	Aucun montant soumis au vote	Aucun montant soumis au vote
TOTAL	26 321	62 479

1-La rémunération variable de Mme 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 2022 (en Euros)	Quote-part facturée du Montant Brut attribué au titre de l'exercice 2022 (en Euros)
Rémunération fixe	72 614	72 614
Avantages en nature Véhicule	1 573	1 573
TOTAL	74 187	74 187

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 (ONZIEME RESOLUTION)

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 2022 ou attribués au titre de l'exercice 2022 à Monsieur Jean-Louis COURTOIS de VIÇOSE, Directeur Général Délégué et soumis à l'approbation de la prochaine Assemblée aux termes de la dixième résolution est communiqué ci-après :

COURTOIS SA	Montant versé au cours de 2022 (en Euros)	Montant Brut attribué au titre de 2022 (en Euros)
Rémunération au titre des fonctions d'Administrateur	2 000 (montant versé en 2022 au titre de 2021)	3 000 (montant à verser en 2023 au titre de 2022)
TOTAL	2 000	3 000

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

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

- La structure du capital ainsi que les participations directes ou indirectes connues de la société et toutes informations en la matière sont décrites au paragraphe IV du Rapport de Gestion.
- Il n'existe pas de restriction statutaire à l'exercice des droits de vote et aux transferts d'actions ni de clauses des conventions portées à la connaissance de la société en application de l'article L. 233-11.
- A la connaissance de la société, il n'existe pas de pactes ou autres engagements signés entre Actionnaires.
- Il n'existe pas de titre comportant des droits de contrôle spéciaux. Toutefois, il est précisé qu'un droit de vote double est attribué à toutes les actions entièrement libérées pour lesquelles il est justifié d'une inscription nominative depuis deux ans au moins au nom du même Actionnaire. (Article 13 des statuts).
- Il n'existe pas de mécanismes de contrôle prévus dans un éventuel système d'actionnariat du personnel avec des droits de contrôle qui ne sont pas exercés par ce dernier.
- Les règles de nomination et de révocation des membres du Conseil d'Administration sont les règles légales et statutaires prévues à l'article 14 des statuts.
- En matière de pouvoirs du Conseil d'Administration, les délégations et autorisations en cours sont décrites dans le tableau des délégations d'augmentation du capital au paragraphe I-2 et les pouvoirs du Conseil en matière de rachat d'actions propres figurent au paragraphe IV-5 du rapport de gestion.
- La modification des statuts de notre société se fait conformément aux dispositions légales et réglementaires.
- Il n'existe pas d'accords conclus par la société qui sont modifiés ou prennent fin en cas de changement de contrôle de la société.
- Il n'existe pas d'accord particulier prévoyant des indemnités en cas de cessation des fonctions de membres du Conseil d'Administration (étant précisé que la société n'a pas de salarié).

VII-LES CONVENTIONS RÈGLEMENTÉES

Nous vous rappelons que seules les conventions nouvelles conclues au cours du dernier exercice clos, et/ou ayant fait l'objet d'une tacite reconduction au cours de cette période, sont soumises à la présente Assemblée.

Nous vous demandons d'approuver les conventions nouvelles visées à l'article L 225-38 du Code de Commerce et régulièrement autorisées préalablement par le Conseil d'Administration au cours de l'exercice 2022.

Elles sont également présentées dans le Rapport Spécial des Commissaires aux Comptes (cf. Rapport Spécial) y afférent qui vous sera présenté en Assemblée et qui figure sur le site de la société.

Les Commissaires aux Comptes vous les présentent et vous donnent à leur sujet toutes les informations requises dans leur Rapport Spécial.



VIII-PROPOSITIONS DE MODIFICATIONS STATUTAIRES (TREIZIEME ET QUATORZIEME RÉSOLUTIONS DE L'ASSEMBLÉE GÉNÉRALE DU 25 MAI 2023)

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

Modifications des statuts :

- Décide de supprimer l'obligation statutaire pour les Administrateurs de détenir des actions de la société,
- de supprimer en conséquence le troisième alinéa de l'article 14.1 des statuts, le reste de l'article demeurant inchangé.

Il vous est également demander de bien vouloir préciser l'objet social et de modifier l'article 3 des statuts comme suit :

« *La société a pour objet en France et à l'étranger :*

- *Les opérations de marchand de biens ;*
- *La promotion immobilière et l'activité de construction vente ;*
- *L'assistance à maîtrise d'ouvrage ;*
- *L'administration, la gestion d'immeubles et toutes transactions sur immeubles et fonds de commerce sous toutes leurs formes ;*
- *L'achat, la vente, la location de tous biens mobiliers et immobiliers sous toutes leurs formes ;*
- *Le courtage en assurance ;*
- *Le conseil et toutes prestations de services dans ces domaines.*

Elle peut réaliser en outre toutes les opérations qui sont compatibles avec cet objet, s'y rapportent et contribuent à sa réalisation, dont la prise de participation dans toute société ayant pour tout ou partie le même objet.

Elle réalise cet objet directement. Néanmoins, la société peut être amenée à le réaliser indirectement via des sociétés filiales et sous-filiales, qu'elle contrôle seule ou conjointement, dont l'objet est spécifiquement de structurer un projet déterminé en lien avec l'objet social ci-dessus décrit ou de porter l'exploitation de l'une des activités désignées ci-dessus ».

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

Le Conseil d'Administration

COURT

OIS S.A.

COMPTES ANNUELS CONSOLIDÉS

AU 31 DÉCEMBRE 2022

Conseil d'Administration du 22 mars 2023

I-ÉTATS FINANCIERS CONSOLIDÉS – NORMES IFRS

ÉTAT DE LA SITUATION FINANCIÈRE AU 31 DECEMBRE 2022 (EN K€)

ACTIF	Note	31/12/2022	31/12/2021
ACTIFS NON-COURANTS		11 046	10 423
Goodwill			
Immobilisations incorporelles			
Immobilisations corporelles	6 et 2.4	292	395
Immeubles de placement	7 et 2.5	9 917	9 202
Participations dans les entreprises associées	8		
Actifs financiers non-courants	9	837	826
Impôts différés			
ACTIFS COURANTS		13 887	18 718
Stocks et en-cours	10 et 2.7	4 605	10 688
Clients et comptes rattachés	11	355	684
Autres actifs courants	12	580	372
Actif d'impôt courant			
Trésorerie et équivalent de trésorerie	13	8 347	6 974
Actifs destinés à être cédés	2.5		
TOTAL ACTIF		24 933	29 141

PASSIF		31/12/2022	31/12/2021
CAPITAUX PROPRES PART DU GROUPE		19 278	18 595
Capital		1 674	1 674
Réserves consolidées	14.1	16 932	16 973
Résultat de l'exercice		672	(52)
Participations ne donnant pas le contrôle	15	380	459
PASSIFS NON COURANTS		3 955	3 412
Dettes financières non courantes	16.1	2 035	1 529
Impôts différés non courants	29.3	1 920	1 883
Provisions non courantes	17		
PASSIFS COURANTS		1 320	6 675
Fournisseurs et comptes rattachés	18	683	652
Dettes financières courantes	16.2	76	4 632
Provisions courantes	17	267	237
Autres passifs courants	19	294	1 154
Passifs destinés à être cédés			
TOTAL CAPITAUX PROPRES ET PASSIFS		24 933	29 141

COURT

ÉTAT DE LA SITUATION FINANCIERE AU 31 DECEMBRE 2022 (EN K€)

Postes	Note	31/12/2022	31/12/2021
Total Chiffre d'Affaires	20	9067	4117
Autres produits			
Achats consommés	21	(6778)	(2952)
Charges de personnel		(81)	(34)
Charges externes		(1193)	(1063)
Impôts et taxes		(71)	(88)
Dotation aux amortissements et aux provisions	22	(34)	(12)
Autres produits et charges d'exploitation	23	(47)	204
Résultat opérationnel courant		863	172
Autres produits opérationnels non courants	24		
Autres charges opérationnelles non courantes	24		
Résultat opérationnel		863	172
Produits de trésorerie et d'équivalents de trésorerie		20	
Coût de l'endettement financier brut		(69)	(104)
Coût de l'endettement financier net	26	(49)	(104)
Autres produits financiers	28	14	37
Autres Charges Financières	28		(5)
Quote-part du résultat net des sociétés mises en équivalence	8	(30)	(44)
Charge d'impôt	29	(175)	(16)
Résultat net consolidé des activités poursuivies		623	40
Résultat des activités abandonnées			
Résultat net Consolidé		623	40
<i>Dont Résultat net consolidé-Part Groupe</i>		(672)	(52)
<i>Dont Résultat net consolidé-Part Minoritaires</i>		(49)	92
<i>Résultat net de base par action (en Euros)</i>		9,29	-0,72 €
<i>Résultat net dilué par action (en Euros)</i>		9,29 €	-0,72 €

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

	31/12/2022	31/12/2021
Résultat Net	623	40
<i>Eléments qui seront reclassés (ou recyclables) en résultat net :</i>		
Écart de conversion		
Réévaluation des instruments dérivés de couverture		
Réévaluation des actifs financiers disponibles à la vente		
Eléments de la quote- part des gains et pertes comptabilisés		
directement en capitaux propres des entreprises mise en équivalence		
contrat de liquidité (PRA)		
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	623	40
Dont part du Groupe (ou des actionnaires de la société mère)	672	(52)

COURT

TABLEAU DES FLUX DE TRESORERIE NETTE – AU 31 DECEMBRE 2022 (EN K€)

	31/12/2022	31/12/2021
Résultat net consolidé (y compris intérêts minoritaires)	623	40
+/- Dotations nettes Amortissements et provisions	40	34
-/+ Gains et pertes latents liés aux variations de juste valeur	27	(233)
-/+ Autres produits et charges calculés		
-/+ Plus et moins-values de cession	6	(3)
-/+ Quote part de résultat des sociétés mises en équivalence	30	44
Capacité d'autofinancement après coût de l'endettement financier net et impôt	726	(118)
+ Coût de l'endettement financier net	49	104
+/- Charge d'impôt (y compris impôts différés)	175	16
Capacité d'autofinancement avant coût de l'endettement financier net et impôt	950	2
- impôts versés	(138)	0
+/- Variation du BFR lié à l'activité (y compris dette liée aux avantages au personnel)	5375	70
FLUX NET DE TRESORERIE GENERES PAR L'ACTIVITE	6187	72
- Décaissements liés aux acquisitions d'immobilisations corporelles et incorporelles	(749)	(359)
+ Encaissements liés aux cessions d'immobilisations corporelles et incorporelles	64	74
- Décaissements liés aux acquisitions d'immobilisations financières (titres non consolidés)		(11)
+ Encaissements liés aux cessions d'immobilisations financières (titres non consolidés)		23
+/- Incidence des variations de périmètre		
+/- Variation des prêts et avances consentis		71
Dividendes reçus		
+/- Autres flux liés aux opérations d'investissement		
FLUX NET DE TRESORERIE LIES AUX OPERATIONS D'INVESTISSEMENT	(696)	(191)
+ Sommes reçues des actionnaires lors d'augmentation de capital	(23)	
+ sommes reçues lors de l'exercice des stock-options		
-/+ Rachats et reventes d'actions propres		1
- Dividendes mis en paiement en cours d'exercice		
. Dividendes versés aux actionnaires de la société mère		
. Dividendes versés aux minoritaires des sociétés intégrées	3	(11)
+ Encaissements liés aux nouveaux emprunts	644	1861
- Remboursement d'emprunts (y compris contrats de location financement)	(4693)	(858)
- Intérêts financiers nets versés (y compris contrats de location financement)	(49)	(104)
+/- Autres flux liés aux opérations de financement		
FLUX NET DE TRESORERIE LIES AUX OPERATIONS DE FINANCEMENT	(4118)	889
Variation de trésorerie NETTE	1373	770

ETAT DE VARIATION DES CAPITAUX PROPRES CONSOLIDES - AU 31 DECEMBRE 2022

En milliers €	Capital	Réserves Liées au Capital	Titres auto détenus	Réserves Consolidées	Résultat Exercice (part du groupe)	Gains et pertes comptabilisés directement en capitaux propres	Capitaux propres part du Groupe	Capitaux Propres part des Minoritaires	Total des Capitaux propres
Au 31/12/2020	1 674	455	(44)	16 353	199	6	18 647	379	19 024
Affectation du Résultat cessions nettes sur contrat de liquidité PRA Résultat de la période			1	199	(199)		1	(11)	(11)
					(52)		(52)	92	1 40
Au 31/12/2021	1 674	455	(43)	16 552	(52)	6	18 596	459	19 054
Affectation du Résultat cessions nettes sur contrat de liquidité PRA Résultat de la période			1	(52)	52		10	3 (33)	3 (23) 623
					672		672	(49)	
Au 31/12/2022	1 674	455	(43)	16 510	672	6	19 277	380	19 657

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 22 mars 2023 a arrêté les états annuels consolidés au 31 décembre 2022 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 révise ses estimations sur la base d'informations régulièrement mises à jour. Ces estimations qui pourraient risquer d'entraîner des ajustements de la valeur comptable des actifs et des passifs au cours de la période concernent essentiellement la juste valeur du patrimoine immobilier, qu'il soit détenu durablement ou destiné à la vente. Cette juste valeur est déterminée notamment en se basant sur l'évaluation du patrimoine effectuée par des experts indépendants selon des méthodes décrites au paragraphe 2.5. Toutefois, compte tenu du caractère estimatif inhérent à ces évaluations, il est possible que le résultat de cession de certains lots puisse différer peu ou prou de l'évaluation effectuée.

2.1 Déclaration de conformité

En application du règlement n° 1606 / 2002 adopté le 19 juillet 2002 par le Parlement et le Conseil Européen, les comptes consolidés du Groupe COURTOIS sont établis conformément au référentiel IFRS tel qu'adopté par l'Union Européenne. Les comptes consolidés sont arrêtés par le Conseil d'Administration de COURTOIS S.A. et présentés conformément à la recommandation n° 2010-03 du 7 novembre 2013 et à la norme IAS 1 révisée.

Le but recherché par l'application des normes IFRS est de fournir une information intelligible et pertinente, fiable et comparable pour les utilisateurs. La fiabilité signifie que l'information financière doit présenter une image fidèle des transactions et autres évènements. En conséquence, il s'avère nécessaire que ceux-ci soient comptabilisés et présentés conformément à leur substance et à leur réalité économique et non pas seulement d'après leur forme juridique.

Normes, amendements et interprétations aux normes IFRS applicables à compter du 1^{er} janvier 2022

Pas d'évolution significatives au 31 décembre 2022.

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 31.12.2021. 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 31.12.2021 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 influer sur ces rendements.

Toutes les transactions réalisées entre les sociétés consolidées ainsi que les profits internes sont éliminées.

Les principes comptables et les méthodes d'évaluation appliqués aux divers postes du bilan et du compte de résultat sont les suivants :

2.4 Immobilisations corporelles hors immeubles de placement

Contrat de location norme IFRS 16 : le Groupe COURTOIS applique la norme IFRS 16 qui concerne le retraitement des locations.

Les autres immobilisations corporelles sont comptabilisées au coût d'acquisition et amorties selon le mode linéaire en fonction de la durée probable d'utilisation par l'entreprise.

2.5 Immeubles de Placement

Les immeubles de placement sont des biens immobiliers détenus pour en retirer des loyers ou pour valoriser le capital, ou les deux, plutôt que pour :

- les utiliser dans la production ou la fourniture de biens ou de services ou à des fins administratives,
- éventuellement les vendre dans le cadre de l'activité ordinaire.

Conformément à l'option offerte par IAS 40, les immeubles de placement sont évalués à la juste valeur et la différence de valeur d'une date de clôture à une autre est portée dans le résultat de l'exercice (sous la rubrique « Autres produits et charges »).

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 2022 la juste valeur des immeubles de placement s'élève à 9 917 K€*

La variation de la juste valeur impacte le résultat opérationnel d'un montant de -26 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 2022 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 2022 tous les locaux sont loués l'exception d'un local à Toulouse et à Vitrolles.

« 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/ Prêts et créances

Les créances non courantes sont actualisées avec un taux dans les comptes consolidés ; l'actualisation est enregistrée dans le compte de résultat sous la rubrique « Autres produits financiers ».

Elles sont enregistrées à leur valeur nominale déduction faite des éventuelles pertes de valeurs identifiées et actualisées en cours de recouvrement.

2.7 *Stocks*

Les en-cours de production immobilière sont évalués à leur coût de production.

Rénovation d'Immeubles :

- les immeubles comptabilisés en stock, le coût de production inclut essentiellement le prix d'acquisition et les frais y afférant et les travaux.

Seuls les frais financiers relatifs aux opérations de rénovation des immeubles qui nécessitent une longue période de préparation nécessaire à la vente sont inclus dans la valorisation des stocks.

Promotion Immobilière :

Le coût de revient d'une opération immobilière comporte :

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

Selon la norme IAS 23 les coûts d'emprunt 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 2022, 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 dividende en 2022.

2.11 Créances et dépréciations

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 crééditeurs

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 2022 est de 25 % horizon année 2022.

Le Groupe COURTOIS n'est pas soumis aux contributions additionnelles à l'impôt sur les sociétés.

2.16 Résultat et résultat dilué par action

Le résultat par action est issu du rapport entre le résultat net consolidé part du Groupe et le nombre d'actions composant le capital de la société consolidante. Il n'existe pas d'éléments dilutifs ni relutifs.

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 Loyer) :

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 à 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 RÉSIDENCE DU LAC a été constatée au passif sous la rubrique : « Provisions à court terme » pour un montant de 267 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 31/12/2022	% d'intérêt et de contrôle au 31/12/2021
COURTOIS SA	3 rue Mage-31000 Toulouse	540802105	Mère	100%	100%
SARL FONCIERE IMMOBILIERE COURTOIS (SFIC)	3 rue Mage-31000 Toulouse	320942949	IG	99,99%	99,99%
SCI REMUSAT (I)	3 rue Mage-31000 Toulouse	327235347	IG	70,50%	67,17%
SCI NORD INVEST	3 rue Mage-31000 Toulouse	409485448	IG	100%	100%
SCI BONNEFOY	3 rue Mage-31000 Toulouse	410342638	IG	99,99%	99,99%
SCI CAUDRA	3 rue Mage-31000 Toulouse	408595163	IG	99,99%	99,99%
SCI PORT INVEST	3 rue Mage-31000 Toulouse	410961593	IG	100%	100%
SCI AMPERE STRATEGIE	3 rue Mage-31000 Toulouse	423721935	IG	100%	100%
SARL LE TESCOU	3 rue Mage-31000 Toulouse	438183329	IG	100%	100%
SCI DAULZ	3 rue Mage-31000 Toulouse	533834495	IG	99,50%	99,50%
SCCV ANTHONY ARON	9 rue du Général Delestraint-Paris 16 ^{ème}	828884163	IG	51%	51%
SCCV RESIDENCE LAC	3 rue Mage-31000 Toulouse	821695467	ME	45%	45%
SCCV ONDES RESIDENCE LES CAROLLES	3 rue Mage-31000 Toulouse	827896523	ME	45%	45%

1- La SFIC a acquis 20 parts de la SCI REMUSAT en 2022.

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.

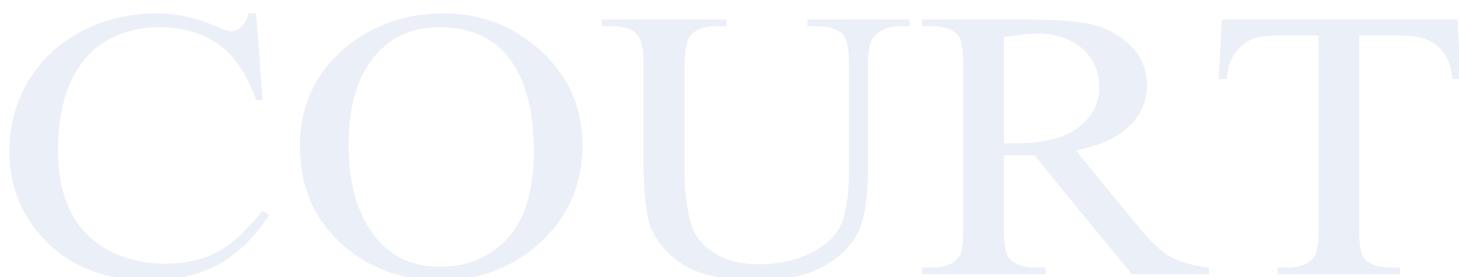
L’activité du Groupe s’oriente autour de 3 activités :

- 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 2022

AC TIF	Au 31/12/2022					Au 31/12/2021					
	Activité Rénovation Immeubles	Activité Promotion Immobilière	Activité Gestion desImmeu	Total non affecte	Total	Activité Rénovation Immeubles	Activité Promotion Immobilière	Activité Gestion desImmeu	Activité Gestion de Portefeuille	Total non affecte	Total
AC TIFS NON-COURANTS	203	823	10 020		11 046	97	881	9 423	22		10 423
Goodwill											
Autres immobilisations incorporelles											
Immobilisations corporelles	203	8	81		292	97	77	221			395
Immeubles de placement			9 917		9 917			9 202			9 202
Participations dans entreprises associées					0						0
Actifs financiers non-courants		815	22		837		804		22		826
Impôt différé											
AC TIFS COURANTS	8 781	1 698	3 408		13 887	10 684	3 459	4 543	32		18 718
Stocks et en-cours	4 065	540			4 605	10 049	639				10 688
Clients et comptes rattachés	91	263	1		355	91	593				684
Autres actifs courants	42	487	51		580	60	191	121			372
Actif d'impôt courant											
Trésorerie et équivalent de trésorerie	4 583	408	3 356		8 347	484	2 036	4 422	32		6 974
Actifs non courants destinés à être cédés											
TOTAL ACTIF	8 984	2 821	13 428		24 933	10 781	4 340	13 966	54	0	29 141

5.1.2 Passif consolidé par secteur d'activité (en K€) - Au 31 décembre 2022

Passif	Au 31/12/2022					Au 31/12/2021					
	Activité Rénovation Immeubles	Activité Promotion Immobilière	Activité Gestion desImmeu	Total non affecte	Total	Activité Rénovation Immeubles	Activité Promotion Immobilière	Activité Gestion desImmeu	Activité Gestion de Portefeuille	Total non affecte	Total
CAPITAUX PROPRES	237	86	349	18 606	19 278	(381)	(3)	316	16	18 647	18 595
Capital émis				1 674	1 674					1 674	1 674
Réserves consolidées				16 932	16 932					16 973	16 973
Résultat de l'exercice	237	86	349	672	(381)	(3)	316	16		(52)	
Intérêts minoritaires		92	288		380		136	323			459
PASSIFS NON COURANTS	1 495	18	2 442		3 955	1 126	139	2 147			3 412
Dettes financières non courantes	1 498	20	517		2 035	1 228	82	219			1 529
Passif d'impôts non courants	(3)	(2)	1 925		1 920	(102)	57	1 928			1 883
Provisions non courantes											
PASSIFS COURANTS	343	853	124		1 320	4 854	1 698	123	0		6 675
Fournisseurs et comptes rattachés	128	533	22		683	34	589	29			652
Dettes financières courantes	30	1	45		76	4 548	46	38			4 632
Provisions courantes		267			267		237				237
Autres passifs courants	185	52	57		294	272	826	56			1 154
Passifs destinés à être cédés											
Total Passif	2 075	1 049	3 203	18 606	24 933	5 599	1 970	2 909	16	18 647	29 141

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 2022

	Au 31/12/2022				Au 31 décembre 2021				
	Activité Rénovation Immeubles	Activité Promotion Immobilière	Activité Gestion des Immeubles	Total	Activité Rénovation Immeubles	Activité Promotion Immobilière	Activité Gestion des Immeubles	Activité Gestion de Portefeuille	Total
Chiffre d'affaires	7 468	812	787	9 067	139	3 219	759		4 117
Ventes interactivité				0					0
Chiffre d'affaires consolidé	7 468	812	787	9 067	139	3 219	759		4 117
Autres produits de l'activité				0					
Achats consommés	(6 048)	(730)		(6 778)		(2 952)			(2 952)
Charges de personnel	(50)	(3)	(28)	(81)	(4)	(8)	(22)		(34)
Charges externes	(938)	(30)	(225)	(1 193)	(522)	(140)	(401)		(1 063)
Impôts et taxes	(36)	(3)	(32)	(71)	(47)	(8)	(33)		(88)
Dotations aux amortissements et provisions	(25)	(1)	(8)	(34)	(4)	(8)	(12)		(204)
Autres produits et charges Exploitation et Opérationnels	(2)	(4)	(41)	(47)	(1)	(4)	209		
Résultat opérationnel	369	41	453	863	(439)	99	512	0	172
Coût de l'endettement financier net	(60)	16	(5)	(49)	(94)	(4)	(4)	(2)	(104)
Autres produits et charges financiers		10	4	14		7			25
Quote-part du résultat net des sociétés mises en équivalence			(30)	(30)		(44)			(44)
Charge d'impôt	(72)	2	(105)	(175)	153	(17)	(145)	(7)	(16)
Résultat net	237	39	347	623	(380)	41	363	16	40

NOTE 6 - IMMOBILISATIONS CORPORELLES

(en milliers d'euros)	31/12/2021	Acquis.	Cessions	31/12/2022
Autres immobilisations corporelles	94			94
Contrat de Location (1) (droit d'utilisation)	358		(67)	291
Valeur brute	452			385
(en milliers d'euros)	31/12/2021	Dotations	Diminution	31/12/2022
Autres immobilisations corporelles	(37)			(37)
Contrat de Location (droit d'utilisation)	(20)	(40)	4	(56)
Amortissements	(57)	(40)	4	(93)
Valeur nette	395	(40)	4	292

1- *Bail de sous location des bureaux du Groupe COURTOIS : signature d'un nouveau bail à effet du 1^{er} juillet 2022, annulation des loyers et charges d'un lot indisponible pour travaux.*

NOTE 7 - IMMEUBLES DE PLACEMENT

(en milliers d'euros)	31/12/2021	Acquis	Cessions	Variation Juste Valeur	En cours de cession	31/12/2022
Terrains	2 669	255		(12)		2 912
Constructions	6 533	494	(7)	(15)		7 005
Valeur Nette	9 202	749	(7)	(27)		9 917

NOTE 8 - PARTICIPATION DANS LES ENTREPRISES ASSOCIEES

Au 31 décembre 2022 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 négative de 25 K€.

8.2 SCCV ONDES : détention COURTOIS SA 45 % du capital

➤ Promotion immobilière

La contribution au résultat consolidé est négative de 5 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)	31/12/2021	31/12/2022
Valeur Brute activité Rénovation des Immeubles (2)	10 000	4 041
T.V.A sur travaux des stocks en cours	84	59
Provision pour dépréciation stocks	(35)	(35)
Activité Promotion Immobilière (1)	639	540
Total	10 688	4 605

1- Cf. note 2.7 « Stocks »

2- Vente de l'immeuble à Clichy le 31 mars 2022

NOTE 11 - CLIENTS

Concerne essentiellement la vente en VEFA (Vente en l'état futur d'achèvement) sur l'opération de promotion SCCV ANTONY ARON.

NOTE 12 - AUTRES ACTIFS COURANTS

(en milliers d'euros)	31/12/2021	31/12/2022
Créances de TVA	90	137
Créances Impôt sur les sociétés	100	2
Loyers à encaisser	155	148
Autres créances d'exploitation	410	434
Avances sur opérations en cours		235
Dépréciation des créances locataires et autres	(385)	(379)
Charges constatées d'avance	2	3
Total	372	580

NOTE 13 - TRESORERIE ET EQUIVALENTS DE TRESORERIE

(en milliers d'euros)	31/12/2021	31/12/2022	Variation
Comptes courants bancaires	6 974	8 347	1 373

NOTE 14 - CAPITAUX PROPRES*14.1 Composition du capital social*

Le capital au 31 décembre 2022 est fixé à 1 673 940 Euros divisé en 72 780 actions d'une valeur nominale de 23 Euros chacune. Il est entièrement libéré.

Conformément à l'article 13 des statuts, chaque membre de l'Assemblée a autant de voix qu'il possède ou représente d'actions. Ce droit de vote est doublé pour toutes les actions entièrement libérées pour lesquelles il est justifié d'une inscription nominative sur les registres de la société, depuis deux ans au moins, au nom d'un même Actionnaire.

14.2 Achat d'actions par certains salariés

Néant.

14.3 Actions propres

Sur les 3 derniers exercices	Nombre de titres	Valeur en K€
31/12/2020	423	44 K€
31/12/2021	423	44 K€
31/12/2022	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)	31/12/2021	31/12/2022
Résultat net du Groupe	(52) K€	672 K€
Nombre d'actions	72 357	72 357
Résultat en Euros par action	(0,72) €	9,29 €

NOTE 16 - INSTRUMENTS FINANCIERS - EMPRUNTS ET DETTES FINANCIERES*16.1 Dettes financières non courantes*

Ventilation par nature

(en milliers d'euros)	Au 31/12/2021			31/12/2022		
	de 2 à 5 ans	plus de 5 ans	TOTAL	de 2 à 5 ans	plus de 5 ans	TOTAL
Dette Contrat Location	202	102	304	166	57	223
Financement du Stock Immobilier	1 192		1 192	1 359		1 359
Financement Gestion d'Immeubles				149	260	409
Dépôts et cautionnements reçus	33		33	44		44
Total	1 427	102	1 529	1 718	317	2 035

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)	31/12/2021	31/12/2022
Dette Contrat de Location	41	29
Financement du stock immobilier	4 510	
Financement Gestion d'Immeubles		33
Dépôts et cautionnements reçus	20	
Comptes courants et autres	37	
Intérêts courus	24	14
Total	4 632	76

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 381 K€, les factures à recevoir à 302 K€.

Concerne essentiellement la société de promotion SCCV ANTONY ARON.

NOTE 19 - AUTRES PASSIFS COURANTS

(en milliers d'euros)	31/12/2021	31/12/2022
Dettes de TVA	211	80
Autres dettes fiscales et sociales	189	99
Impôt sur les sociétés		
Autres dettes d'exploitation	18	38
Produits constatés d'avance (1)	736	77
Total	1 154	294

1) Cf. note 11

NOTE 20 - CHIFFRE D'AFFAIRES

(en milliers d'€uros)	31/12/2021	31/12/2022
Rénovation Immeubles- ventes et loyers	139	7 468
Gestion Immeubles	759	787
Promotion Immobilière	3 219	812
Total	4 117	9 067

NOTE 21 - ACHATS CONSOMMES

Ils concernent les achats corrigés de la variation de stocks :

(en milliers d'euros)	31/12/2021	31/12/2022
Rénovation Immeubles		6 048
Promotion Immobilière (1)	2 952	730
Total	2 952	6 778

➤ Activité de rénovation d'immeubles (FIC) :

- Prix d'achat des lots, frais accessoires, travaux TTC ou HT (selon l'option à la TVA sur marge pour la vente de chaque lot), indemnités d'évictions etc.

➤ Activité de promotion immobilière selon le taux d'avancement (prix du terrain, frais accessoires, travaux de viabilisation, honoraires etc.).

NOTE 22 - DOTATIONS AUX AMORTISSEMENTS ET AUX PROVISIONS

(en milliers d'euros)	Au 31/12/2020	Dotations	Reprises	Au 31/12/2021	Dotations	Reprises	Au 31/12/2022
Rénovation d'immeubles							
Litige Créances Diverses	288			288			288
Stocks	35			35			35
Gestion immeubles							
Litige Locataire	119		(22)	97		(5)	92
Total	442	0	(22)	420	0	(5)	415

NOTE 23 - AUTRES PRODUITS ET CHARGES D'EXPLOITATION

(en milliers d'euros)	31/12/2021		31/12/2022	
	Produits	Charges	Produits	Charges
Rémunération membres Conseil d'Administration		(21)		(21)
Divers produits et Charges	2	(1)	15	(8)
Plus value cession Immeubles de Placement				(7)
Variation de la juste valeur Immeuble de Placement	233		24	(51)
Contrat de Location (fin d'utilisation)	3		1	
Total	238	(34)	40	(87)

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.

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	6974	1 373	8347
Solde débiteurs et concours bancaires courants			
Trésorerie nette	6 974	1 373	8 347
Endettement financier brut	(6161)	4 050	(2111)
Endettement financier net	813	5 423	6 236

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)	31/12/2021	31/12/2022
Impôt courant	-	(137)
Impôt différé	(16)	(38)
Total	(16)	(175)

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)	31/12/2022
Résultat de l'ensemble consolidé	623
Charge d'Impôt comptabilisée	175
Résultat consolidé avant impôts	798
Charge d'impôt théorique à 25 %	199
Non déduction de jetons de présence	4
Impôt sur les résultats à la charge des minoritaires	(22)
non-imposition de pénalités annulées	(3)
Incidence impôt à 15 %	(4)
Charge d'impôt comptabilisée	175

29.3 Impôt différé

Variation du compte « Impôts Différés Passifs » :

(En milliers d'euros)	Au 31/12/2021		Au 31/12/2022	
	Actif	Passif	Actif	Passif
Immobilisations corporelles				
Adoption de la juste valeur sur Immeubles Placement		(1957)		(1980)
Retraitement des cessions internes d'actif Immobilisé	53		53	
Contrat de Location	2		5	
Immobilisations financières				
Adoption de la juste valeur Immobilisations financières	2		2	
Actifs circulants				
Déficit filiales	75			
Méthode de l'avancement- opérations de promotion		(58)		
Total	132	(2015)	60	(1980)

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 LIÉES 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 53,35 % du capital de COURTOIS SA au 31 décembre 2022.

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, facture aux sociétés concernées, les prestations qu'elle réalise à leur profit, en tenant compte des besoins réels de chaque société :

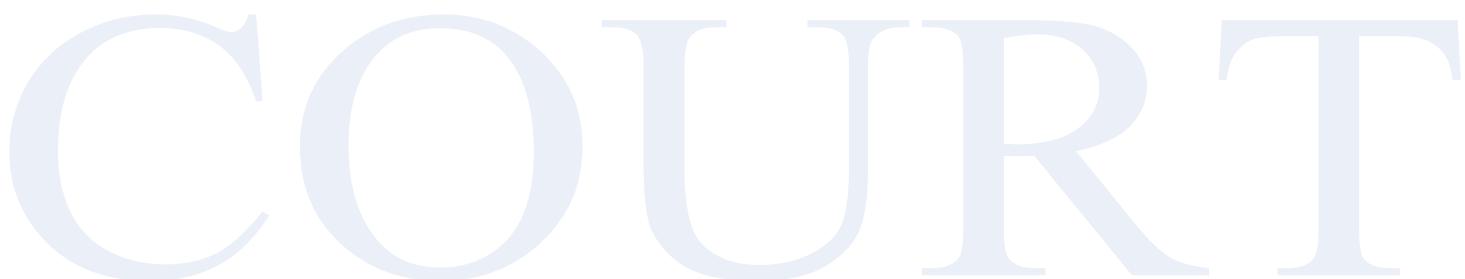
- 1/ Dans les domaines financier et comptable
- 2/ Dans le domaine informatique
- 3/ Dans le domaine du personnel
- 4/ Dans le domaine administratif
- 5/ Dans le domaine commercial

(En milliers d'euros)	31/12/2022
Montant des prestations dans le compte de résultat (1)	809
Créances associées	
Dettes associées	
Garanties données	
Garanties reçues	
Autres engagements reçus	

1-La facturation des prestations de services par la société SAS REGIA (holding du Groupe) repose sur l'analyse des coûts engagés.

30.2 Rémunérations des dirigeants

La Présidente du Conseil COURTOIS SA pour ses fonctions et des jetons de présence. Elle est également rémunérée dans la SAS REGIA qui facture des prestations de services au Groupe COURTOIS.



Le montant des rémunérations brutes du Président vous sont communiquées ci-après :

	Mme Jennifer Courtois de Viçose					
	Montant au 31/12/2020 (en milliers d'€uros)		Montant au 31/12/2021 (en milliers d'€uros)		Montant au 31/12/2022 (en milliers d'€uros)	
	attribués	versés	attribués	versés	attribués	versés
SAS REGIA						
Rémunération fixe (1)	185	185	185	185	185	176
Percoi et Pei	10	10	10	10	10	10
Retraite collective à cotisations définies	3	3				
Avantages en nature (véhicule)	4	4	4	4	4	4
COURTOIS SA						
Rémunération fixe	12	12	12	12	12	12
Rémunération variable (2) (3)	19		13	19	48	13
Rémunération au titre des fonctions d'Administrateur	2	2	2	2	2	2
TOTAL	235	216	226	232	261	217

Au 31 décembre 2022 le Groupe COURTOIS n'a pas attribué de stock-options, ni d'actions gratuites ni de golden parachutes ni d'indemnités quelconques en cas de départ ou de rachat de la société.

- 1- Montant brut diminué du remboursement des indemnités journalières du congé de maternité.
- 2- La rémunération de Président est déterminée de la façon suivante : une partie variable brute de 4,50 % basée sur le résultat net d'ensemble consolidé, calculé avant impôts.
- 3- Un montant additionnel de 10 K€ brut concerne l'acquisition d'un bien immobilier dans le Groupe COURTOIS

30.3 Les membres du Conseil d'Administration

Le montant des jetons de présence alloué aux membres du Conseil d'Administration est de 20 K€.

NOTE 31 - ENGAGEMENTS 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	31/12/2021	31/12/2022	Nom
RESIDENCE DU LAC Caution protocole signé	25	25	CDC HABITAT
FIC Caution solidaire	900	900	BANQUE POPULAIRE Occitanie

B/ Par les sociétés du Groupe :

SARL FIC

En milliers d'euros	31/12/2021	31/12/2022	Nom
Privilège de prêteur de deniers montant restant à rembourser (1)	4 510		BNP PARIBAS
Privilège de prêteur de deniers montant restant à rembourser (1)	1 535	1 535	BANQUE POPULAIRE Occitane
Hypothèque complémentaire	275	275	BANQUE POPULAIRE Occitane

SCI NORD INVEST

En milliers d'euros	31/12/2021	31/12/2022	Nom
Privilège de prêteur de deniers montant restant à rembourser (1)		442	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 2022 en raison de la provision intégrale sur les contentieux en cours.

Rénovation immeubles :

Ancien prestataire à Paris : la FIC a demandé la désignation de la FIC en qualité de contrôleur à la procédure de liquidation judiciaire de la société du prestataire. Cette demande a été acceptée.

Depuis lors le prestataire a demandé la réinscription de l'appel qui avait été radié au fond. La FIC a contesté et reste dans l'attente du retour de la Cour D'Appel à ce sujet.

Promotion immobilière :

SCCV RESIDENCE DU LAC (société mise en équivalence détention 45%) : fin décembre 2022 l'exposition de COURTOIS SA, dûment provisionnée dans les comptes sociaux est de 251 K€.

Procédures auprès du Tribunal judiciaire de Toulouse :

L'audience de juin dernier a été reportée compte tenu de la demande par la SCCV RESIDENCE DU LAC de jonction de la procédure principale avec celle initiée par un acquéreur. Cette jonction a été refusée. La SCCV RESIDENCE DU LAC est dans l'attente des dernières conclusions de l'architecte, avant clôture et plaidoirie. La date devrait être fixée en principe avant fin mars prochain.

Un acquéreur soutient la non-conformité du bien acquis. Procédure qui devrait se plaider courant 2023.

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

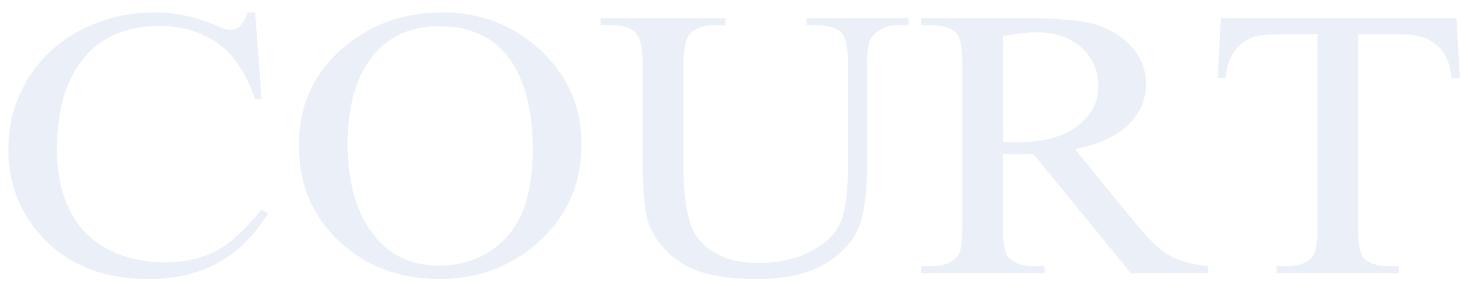
NOTE 33 - HONORAIRE DES COMMISSAIRES AUX COMPTES

Exercice au 31 décembre 2022 (1)	Exco				Mazars			
	Montant		%		Montant		%	
	2021	déc-22	2021	déc-22	2021	déc-22	2021	déc-22
Audit								
-								
* Commissariat aux comptes, certification, examen des comptes individuels et consolidés								
- Emetteur	20	26	65 %	100 %	20	26	65 %	67 %
- Filiales intégrées globalement	11		35 %	0 %	11	13	35 %	33 %
* Autres diligences et prestations directement liées à la mission du commissaire aux comptes								
Sous Total	31	26	100 %	100 %	31	39	100 %	100 %
Autres prestations rendues par les réseaux aux filiales intégrées globalement								
Total	31	26	100 %	100 %	31	39	100 %	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

Néant.



RAPPORT DES COMMISSAIRES AUX COMPTES

SUR LES COMPTES CONSOLIDÉS

EXERCICE CLOS LE 31 DÉCEMBRE 2022

Aux actionnaires de la société COURTOIS SA,

OPINION

En exécution de la mission qui nous a été confiée par votre assemblée générale, nous avons effectué l'audit des comptes consolidés de la société COURTOIS SA relatifs à l'exercice clos le 31 décembre 2022, 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 L823-19 du code de commerce.

FONDEMENT DE L'OPINION

Référentiel d'audit

Nous avons effectué notre audit selon les normes d'exercice professionnel applicables en France. Nous estimons que les éléments que nous avons collectés sont suffisants et appropriés pour fonder notre opinion.

Les responsabilités qui nous incombent en vertu de ces normes sont indiquées dans la partie « Responsabilités des commissaires aux comptes relatives à l'audit des comptes consolidés » du présent rapport.

Indépendance

Nous avons réalisé notre mission d'audit dans le respect des règles d'indépendance qui nous sont applicables, sur la période du 1^{er} janvier 2022 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.823-9 et R.823-7 du code de commerce relatives à la justification de nos appréciations, nous portons à votre connaissance les points clés de l'audit relatifs aux risques d'anomalies significatives qui, selon notre jugement professionnel, ont été les plus importants pour l'audit des comptes annuels de l'exercice, ainsi que les réponses que nous avons apportées face à ces risques. Les appréciations ainsi portées s'inscrivent dans le contexte de l'audit des comptes annuels pris dans leur ensemble et de la formation de notre opinion exprimée ci-avant. Nous n'exprimons pas d'opinion sur des éléments de ces comptes annuels pris isolément.

EVALUATION DES IMMEUBLES DE PLACEMENT :

Risque identifié

Le patrimoine immobilier du Groupe Courtois est principalement composé d'immeubles de placement. Au 31 décembre 2022, comme indiqué dans la note 7 de l'annexe, la valeur de ces immeubles s'établit à 9 917 K€ au regard d'un total actif de 24 933 K€.

Le Groupe Courtois a opté, comme le permet la norme IAS 40, pour une valorisation à la juste valeur des immeubles de placement. La juste valeur est retenue sur la base d'évaluations par des experts immobiliers indépendants.

Ces évaluations s'appuient majoritairement sur des données non observables de niveau 3 telles définies par la norme IFRS 13 « Evaluation de la juste valeur » et présentées en note 2.5 de l'annexe aux comptes consolidés qui reposent par conséquent sur des estimations. Les experts immobiliers tiennent, notamment, compte dans le cadre de l'évaluation des immeubles de placement, d'informations spécifiques telles que la nature de chaque bien, leur emplacement et les revenus locatifs.

Nous avons considéré la valorisation des immeubles de placement comme un point clé de notre audit en raison du caractère significatif de ce poste au regard des comptes consolidés et compte tenu de la sensibilité de la juste valeur des immeubles de placements aux hypothèses retenues.

Procédures d'audit mises en œuvre face au risque identifié

Dans ce cadre, nos travaux ont notamment consisté à :

- Apprécier les informations fournies par le groupe aux experts immobiliers (loyers) ;
- Obtenir les rapports d'expertise immobilière et corroborer la variation de juste valeur du portefeuille immobilier au regard des méthodes d'évaluation utilisées, de l'évolution du périmètre et des paramètres de marché retenus sur lesquels se fondent leurs évaluations ;
- Apprécier le caractère approprié des informations présentées dans la note 7 de l'annexe.

EVALUATION DES STOCKS ET DES TRAVAUX EN COURS :

Risque identifié

Les encours de production immobilière s'élèvent, au 31 décembre 2022, à 4 605 K€ pour un total actif de 24 933 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 ET INFORMATIONS RESULTANT D'AUTRES OBLIGATIONS LEGALES 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.

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 SA par votre assemblée générale datant de plus de 24 ans pour le cabinet EXCO et datant du 11 mai 2006 pour le cabinet MAZARS.

Au 31 décembre 2022, le cabinet EXCO était au-delà de sa 24^{ème} année de sa mission sans interruption et le cabinet MAZARS réalisait sa 17^{ème} année de mandat.

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

Il appartient à la direction d'établir des comptes consolidés présentant une image fidèle conformément au référentiel IFRS tel qu'adopté dans l'Union Européenne ainsi que de mettre en place le contrôle interne qu'elle estime nécessaire à l'établissement de comptes consolidés ne comportant pas d'anomalies significatives, que celles-ci proviennent de fraudes ou résultent d'erreurs.

Lors de l'établissement des comptes consolidés, il incombe à la direction d'évaluer la capacité de la société à poursuivre son exploitation, de présenter dans ces comptes, le cas échéant, les informations nécessaires relatives à la continuité d'exploitation et d'appliquer la convention comptable de continuité d'exploitation, sauf s'il est prévu de liquider la société ou de cesser son activité.

Il incombe au conseil d'administration réuni sous forme de comité d'audit de suivre le processus d'élaboration de l'information financière et de suivre l'efficacité des systèmes de contrôle interne et de gestion des risques, ainsi que le cas échéant de l'audit interne, en ce qui concerne les procédures relatives à l'élaboration et au traitement de l'information comptable et financière.

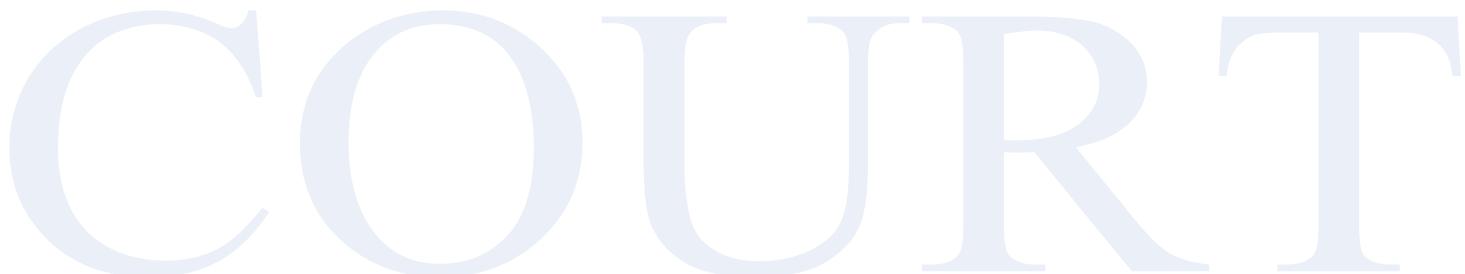
Les comptes consolidés ont été arrêtés par le conseil d'administration.

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

Objectif et démarche d'audit

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

Comme précisé par l'article L. 823-10-1 du code de commerce, notre mission de certification des comptes ne consiste pas à garantir la viabilité ou la qualité de la gestion de votre société.



Dans le cadre d'un audit réalisé conformément aux normes d'exercice professionnel applicables en France, le commissaire aux comptes exerce son jugement professionnel tout au long de cet audit. En outre :

- il identifie et évalue les risques que les comptes consolidés comportent des anomalies significatives, que celles-ci proviennent de fraudes ou résultent d'erreurs, définit et met en 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 des informations les concernant fournies dans les comptes consolidés ;
- il apprécie le caractère approprié de l'application par la direction de la convention comptable de continuité d'exploitation et, selon les éléments collectés, l'existence ou non d'une incertitude significative liée à des événements ou à des circonstances susceptibles de mettre en cause la capacité de la société à poursuivre son exploitation. Cette appréciation s'appuie sur les éléments collectés jusqu'à la date de son rapport, étant toutefois rappelé que des circonstances ou événements ultérieurs pourraient mettre en cause la continuité d'exploitation. S'il conclut à l'existence d'une incertitude significative, il attire l'attention des lecteurs de son rapport sur les informations fournies dans les comptes consolidés au sujet de cette incertitude ou, si ces informations ne sont pas fournies ou ne sont pas pertinentes, il formule une certification avec réserve ou un refus de certifier ;
- il apprécie la présentation d'ensemble des comptes consolidés et évalue si les comptes consolidés reflètent des opérations et événements sous-jacents de manière à en donner une image fidèle.
- 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 réuni sous forme du comité spécialisé visé à l'article L.823-19 du Code de commerce

Nous remettons un rapport au conseil d'administration exerçant les missions du comité spécialisé visé à l'article L823-19 du code de commerce qui présente notamment l'étendue des travaux d'audit et le programme de travail mis en 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 L823-19 du code de commerce figurent les risques d'anomalies significatives, que nous jugeons avoir été les plus importants pour l'audit des comptes consolidés de l'exercice et qui constituent de ce fait les points clés de l'audit, qu'il nous appartient de décrire dans le présent rapport.

Nous fournissons également au conseil d'administration exerçant les missions du comité spécialisé visé à l'article L823-19 du code de commerce la déclaration prévue par l'article 6 du règlement (UE) n° 537-2014 confirmant notre indépendance, au sens des règles applicables en France telles qu'elles sont fixées notamment par les articles L. 822-10 à L. 822-14 du code de commerce et dans le code de déontologie de la profession de commissaire aux comptes. Le cas échéant, nous nous entretenons avec le conseil d'administration, exerçant les missions du comité spécialisé visé à l'article L.823-19 du Code de commerce, des risques pesant sur notre indépendance et des mesures de sauvegarde appliquées.

Fait à Toulouse et Labège, le 14 avril 2023

Les Commissaires aux Comptes,

MAZARS
Hervé KERNEIS

EXCO FIDUCIAIRE DU SUD-OUEST
Philippe LAFARGUE



ANNEXE AUX COMPTES SOCIAUX

AU 31 DÉCEMBRE 2022

ACTIF	Notes	En Keuros	
		31-déc-22	31-déc-21
Actif immobilisé		5 330	6 516
Immobilisations incorporelles			
Immobilisations corporelles			
Immeubles de Placement	3.1.3	718	768
Immobilisations financières	3.1.5	4 612	5 748
Actif circulant		4 524	3 154
Stocks	3.4	540	639
Clients et comptes rattachés		82	46
Autres créances et comptes de régularisation	3.2-3.5	262	111
Valeurs mobilières de placement			
Disponibilités		3 640	2 358
Total de l'actif		9 854	9 670

PASSIF	Notes	En Keuros	
		31-déc-22	31-déc-21
Capitaux propres	4.1	9 674	9 538
Capital	4.2	1 674	1 674
Prime d'apport		455	455
Réserve légale		185	185
Réserves réévaluation		115	115
Autres réserves		7 109	6 980
Report à nouveau			
Résultat		136	129
Provisions réglementées			
Provisions pour risques			
Dettes	4.3	180	132
Emprunts et dettes financières		12	11
Fournisseurs et comptes rattachés		65	74
Autres dettes et comptes de régularisation		103	47
Total du passif		9 854	9 670

COURT

COMPTE DE RESULTAT AU 31/12/2022

Notes	En Keuros	
	31-déc-22	31-déc-21
Chiffre d'Affaires Net	5.1	907
Production Stockée	5.2	(92)
Total Produits d'Exploitation	815	848
Variation de Stock		
Charges externes	5.3	(499)
Impôts et taxes		(34)
Charges de personnel	5.4	(81)
Dotations aux amortissements		(51)
Autres charges d'exploitation		(24)
Total charges d'exploitation	(689)	(747)
Résultat d'exploitation	126	101
Produits financiers		34
Charges financières		(44)
Résultat financier	5.5	(10)
Résultat courant avant impôt	116	109
Produits exceptionnels		1
Charges exceptionnelles		(1467)
Résultat exceptionnel	5.6	1
Impôts sur les résultats	5.7	19
Résultat net	136	129

ANNEXE AUX COMPTES SOCIAUX

AU 31 DÉCEMBRE 2022

PRÉAMBULE

L'exercice social clos le 31/12/2022 a une durée de 12 mois.

L'exercice précédent clos le 31/12/2021 avait une durée de 12 mois.

Le total du bilan de l'exercice avant affectation du résultat est de 9 854 K€.

Le résultat comptable net est un bénéfice de 136 K€.

Les informations communiquées ci-après font partie intégrante des comptes annuels qui ont été arrêtés le 22 mars 2023 par le Conseil d'Administration.

1- PRINCIPES COMPTABLES, MÉTHODES D'ÉVALUATION, COMPARABILITÉ 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 2022 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 résultant d'expertises indépendantes réalisées annuellement.

➤ Titres de placement

Sont classés en titres de placement (TIAP) les titres dans lesquels la société n'a pas d'influence sur la gestion. Ils sont comptabilisés au coût d'acquisition. Ils font l'objet d'une dépréciation dès lors que leur valeur comptable nette est inférieure à leur quote-part dans les capitaux propres de la société détenue ou de la valeur de cotation à la clôture de l'exercice.

1-3 Stocks

Les en-cours de production immobilière sont évalués à leur coût de production.

Les stocks sont essentiellement constitués de biens immobiliers destinés à la vente.

Le coût de production inclut essentiellement le prix d'acquisition du terrain, les frais y afférant, les taxes et les travaux.

Les frais financiers relatifs aux opérations qui nécessitent une longue période de préparation nécessaire à la vente sont inclus dans la valorisation des stocks.

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

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 Créesances :

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 2022 :

- 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 noms 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 déficit de l'ordre de 68 K€.

Une provision supplémentaire a été enregistrée dans les comptes au 31/12/2022 pour un montant de 41 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 31/12/2021	Augmentation	Diminution	Au 31/12/2022
Immobilisations incorporelles	10			10
Immobilisations corporelles	2 224			2 224
Immobilisations financières	5 930	14	(1 108)	4 836
Autres Immobilisations financières	44			44
TOTAL	8 208	14	(1 108)	7 114

3-1.2 Amortissements et dépréciations d'actif en K€

Amortissements et provisions	Au 31/12/2021	Augmentation	Diminution	Au 31/12/2022
Immobilisations incorporelles	(10)			(10)
Immobilisations corporelles	(1 455)	(51)		(1 506)
Immobilisations financières (*)	(227)	(41)		(268)
TOTAL	(1 692)	(92)	0	(1 784)

(*) 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 SCCV 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	(505)	38	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	(41)	3	25 ans
Toiture	116	15	(113)	3	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	(338)	170	15 ans
Chauffage mise en conformité	90	90	(75)	15	12 ans
Remplacement Fenêtres	75	75	(21)	54	15 ans
Travaux étanchéité toiture	27	27	(9)	18	20 ans
Total Constructions	1 775	891	(1 470)	305	
Total	2 187	891	(1 470)	717	

3-1.4 Autres immobilisations corporelles en K€ :

Non significatif.

3-1.5 Immobilisations financières

Titres de participation

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

(en K€uros)	% de détention	Nombre de Titres	A l'ouverture	Acquisitions	Cessions	Au 31/12/2022
Titres de Participation						
S.F.I. COURTOIS	99,99%	249 985	3 948			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				
RESIDENCE LAC	45%	90	1			1
ONDES	45%	90	1			1
ANTONY ARON	51%	51	1			1
Sous Total			3 976	0	0	3 976
Créances rattachées à des participations						
S.F.I. COURTOIS	99,99%	249 985	505		(505)	0
RESIDENCE LAC	45%	90	409	5		414
ONDES (1)	45%	90	394	5		399
ANTONY ARON	51%	51	625	3	(603)	25
Sous Total			1 933	13	(1 108)	837
Autres titres immobilisés						
TIAP			22			22
Sous Total			22		0	22
Total Valeur Brute			5 931	13	(1 108)	4 835
Autres Immobilisations financières						
Actions propres		423	44			44
Sous total		423	44			44
Dépréciations						
Titres de participations			(226)	(41)		(267)
Actions Propres						0
Autres						
Total Dépréciations			(226)			(267)
Valeur nette			5 748	(28)	(1 108)	4 612

3-2 Echéance des créances (en K€uros)

Libellé	Montant Brut	A 1 an au plus	A plus de 1 an
Actif Immobilisé	837	23	814
Actif Circulant & Charges constatées d'avance	344	302	42

Les échéances à plus d'un concernant les opérations de promotion immobilière avec une date prévisionnelle en 2023 et 2024.

3-3 Autres immobilisations financières (actions propres détenues)

Cf. note 1.7.

3-4 Stock et en cours

Au 31 décembre 2022, le montant des stocks s'élève à 540 K€ sur l'opération à Cugnaux bâtiment C.

3-5 Autres créances et comptes de régularisation

Concerne essentiellement les avances de trésorerie sur les projets en cours pour un montant de 235 K€.

4- NOTES SUR LE BILAN PASSIF

4-1 Variation des capitaux propres

En K€uros	Capital	Prime d'émission	Réserve Légale	Réserves Réévaluation	Autres Réserves	Report à nouveau	Résultat de l'exercice	Total
<i>Au 31/12/2021</i>	1 674	455	185	115	6 980		129	9 537
<i>Affectation du résultat</i>					129		(129)	0
<i>Actions propres</i>								
<i>Résultat de l'exercice</i>							136	136
<i>Au 31/12/2022</i>	1 674	455	185	115	7 109		136	9 674

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€uros)	- 1 an	de 2 à 5 ans	plus de 5 ans	Total au 31/12/2022
Dépôts de garantie locataires (Cugnaux)		12		12
Dettes financières diverses	14			14
Fournisseurs	65			65
Dettes fiscales et sociales	89			89
Impôt sur les sociétés	0			0
Total	168	12		180

4-4 Autres informations

Il n'existe pas d'imposition latente à la clôture de l'exercice.

5- NOTES SUR LE COMPTE DE RESULTAT

5-1 Chiffre d'Affaires

(en K€uros)	2021	2022
Loyers et charges	708	740
Promotion immobilière (ventes Cugnaux)	672	115
Prestations de services Groupe	36	52
Total	1 416	907

5-2 Production stockée

Cf. note 3.4.

5-3 Charges externes

Le total des charges externes s'élève à 499 K€ contre 605 K€ au 31 décembre 2021.

5-4 Charges de personnel

Cf. note 6.6.

5-5 Résultat financier

(en K€uros)	Charges	Produits
Intérêts Groupe	(3)	14
Produits des coupons		4
Placement trésorerie à court terme		16
Dépréciation des filiales du Groupe	(41)	
Total	(44)	34

5-6 Charges et produits exceptionnels

Non significatif.

5-7 Résultat et impôts sur les bénéfices

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	31/12/2021	31/12/2022	Nom
RESIDENCE DU LAC Caution protocole signé	25	25	CDC HABITAT
FIC Caution solidaire	900	900	BANQUE POPULAIRE Occitanie

➤ -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€uros)

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									
SFICOURTOIS	6 564	99,99	3 948	3 948	-	-	7 499	497	-
NORD INVEST	509	4,46	18	18	-	-	28	(44)	-
PORT INVEST	170	3	6	5	-	-	-	(19)	-
AMPERE	194	1	1	1	-	-	31	13	-
LETESCOU	3	1	-	-	-	-	-	-	-
RESIDENCE LAC	(559)	45	1	-	414	-	-	(56)	-
ONDES	(35)	45	1	-	400	-	-	(12)	-
ANTONY ARON	186	51	1	1	23	-	9175	185	-

6-3 Parties liées

Les entreprises liées sont :

- Les filiales « Immobilisations Financières » cf. note au 3.1.5.
- La société SAS RÉGIA Société Mère de COURTOIS SA qui détient 53,35 % de son capital au 31 décembre 2022.

➤ 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, facture aux sociétés concernées, les prestations qu'elle réalise à leur profit, 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€uros)	Au 31/12/2022
Montant des prestations dans le compte de résultat	337
Créances associées	-
Dettes associées	-
Garanties données	-
Garanties reçues	-
Autres engagements reçus	-

6-4 Les membres du Conseil d'Administration

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

Le montant global des jetons de présence alloué au Conseil d'Administration s'élève à 20 K€uros.

6-5 Effectif

2020 : Néant

2021 : Néant

2022 : Néant

6-6 Dirigeants

Le Président Directeur Général perçoit une rémunération pour ses fonctions, des jetons de présence et une partie variable brute :

- De 4,50 % basée sur le résultat net d'ensemble consolidé, calculé avant impôts sur les bénéfices.
- 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).

La rémunération variable est versée par COURTOIS SA au titre des résultats de l'exercice clos le 31 décembre 2022.

Au 31 décembre 2022 COURTOIS SA n'a pas attribué de stock-options, ni d'actions gratuites, ni de golden parachutes ni d'indemnités quelconques en cas de départ ou de rachat de la société.

6-7 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 52 K€ :

- Cabinet EXCO : 26 K€
- Cabinet MAZARS : 26 K€

6-8 Evénements postérieurs à la clôture

Aucun événement susceptible d'avoir un effet significatif sur les comptes n'a été identifié.

COURT

RAPPORT DES COMMISSAIRES AUX COMPTES

SUR LES COMPTES ANNUELS

EXERCICE CLOS LE 31 DÉCEMBRE 2022

Aux actionnaires de la société COURTOIS SA,

OPINION

En exécution de la mission qui nous a été confiée par votre assemblée générale, nous avons effectué l'audit des comptes annuels de la société COURTOIS SA relatifs à l'exercice clos le 31 décembre 2022, 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 d'audit spécialisé visé à l'article L823-19 du code de commerce.

FONDEMENT DE L'OPINION

Référentiel d'audit

Nous avons effectué notre audit selon les normes d'exercice professionnel applicables en France. Nous estimons que les éléments que nous avons collectés sont suffisants et appropriés pour fonder notre opinion.

Les responsabilités qui nous incombent en vertu de ces normes sont indiquées dans la partie « Responsabilités des commissaires aux comptes relatives à l'audit des comptes 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 1er janvier 2022 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.823-9 et R.823-7 du code de commerce relatives à la justification de nos appréciations, nous portons à votre connaissance les points clés de l'audit relatifs aux risques d'anomalies significatives qui, selon notre jugement professionnel, ont été les plus importants pour l'audit des comptes annuels de l'exercice, ainsi que les réponses que nous avons apportées face à ces risques. Les appréciations ainsi portées s'inscrivent dans le contexte de l'audit des comptes annuels pris dans leur ensemble 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 2022 pour un montant net de 4 612 K€, 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 les articles L.225-37-4 et L.22-10-10, 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 aux mandataires sociaux ainsi que sur les engagements consentis en leur faveur, nous avons vérifié leur concordance avec les comptes ou avec les données ayant servi à l'établissement de ces comptes et, le cas échéant, avec les éléments recueillis par votre société auprès des sociétés contrôlant votre société ou contrôlées par elle. Sur la base de ces travaux, nous attestons l'exactitude et la sincérité de ces informations.

Autres informations

En application de la loi, nous nous sommes assurés que les diverses informations relatives aux prises de participation et de contrôle et à l'identité des détenteurs du capital ou des droits de vote vous ont été communiquées dans le rapport de gestion.

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 du conseil d'administration.

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 de plus de 24 ans pour le cabinet EXCO et datant du 11 mai 2006 pour le cabinet MAZARS.

Au 31 décembre 2022, le cabinet EXCO était au-delà de sa 24ème année de sa mission sans interruption et le cabinet MAZARS réalisait sa 17ème année de mandat.

RESPONSABILITÉS DE LA DIRECTION ET DES PERSONNES CONSTITUANT LE GOUVERNEMENT D'ENTREPRISE RELATIVES AUX COMPTES ANNUELS

Il appartient à la direction d'établir des comptes annuels présentant une image fidèle conformément aux règles et principes comptables français ainsi que de mettre en place le contrôle interne qu'elle estime nécessaire à l'établissement de comptes annuels ne comportant pas d'anomalies significatives, que celles-ci proviennent de fraudes ou résultent d'erreurs.

Lors de l'établissement des comptes annuels, il incombe à la direction d'évaluer la capacité de la société à poursuivre son exploitation, de présenter dans ces comptes, le cas échéant, les informations nécessaires relatives à la continuité d'exploitation et d'appliquer la convention comptable de continuité d'exploitation, sauf s'il est prévu de liquider la société ou de cesser son activité.

Il incombe au conseil d'administration réuni sous forme de comité d'audit de suivre le processus d'élaboration de l'information financière et de suivre l'efficacité des systèmes de contrôle interne et de gestion des risques, ainsi que le cas échéant de l'audit interne, en ce qui concerne les procédures relatives à l'élaboration et 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.823-10-1 du code de commerce, notre mission de certification des comptes ne consiste pas à garantir la viabilité ou la qualité de la gestion de votre société.

Dans le cadre d'un audit réalisé conformément aux normes d'exercice professionnel applicables en France, le commissaire aux comptes exerce son jugement professionnel tout au long de cet audit. En outre :

- Il identifie et évalue les risques que les comptes annuels comportent des anomalies significatives, que celles-ci proviennent de fraudes ou résultent d'erreurs, définit et met en 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 d'audit spécialisé visé à l'article L823-19 du code de commerce

Nous remettons un rapport au conseil d'administration exerçant les missions du comité d'audit spécialisé visé à l'article L823-19 du code de commerce 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 d'audit spécialisé visé à l'article L823-19 du code de commerce figurent les risques d'anomalies significatives, que nous jugeons avoir été les plus importants pour l'audit des comptes annuels de l'exercice et qui constituent de ce fait les points clés de l'audit, qu'il nous appartient de décrire dans le présent rapport. Nous fournissons également au conseil d'administration exerçant les missions du comité d'audit spécialisé visé à l'article L823-19 du code de commerce la déclaration prévue par l'article 6 du règlement (UE) n° 537-2014 confirmant notre indépendance, au sens des règles applicables en France telles qu'elles sont fixées notamment par les articles L. 822-10 à L. 822-14 du code de commerce et dans le code de déontologie de la profession de commissaire aux comptes. Le cas échéant, nous nous entretenons avec conseil d'administration exerçant les missions du comité d'audit spécialisé visé à l'article L823-19 du code de commerce des risques pesant sur notre indépendance et des mesures de sauvegarde appliquées.

Fait à Toulouse et Labège, le 14 avril 2023

Les Commissaires aux Comptes,

MAZARS
Hervé KERNEIS

EXCO FIDUCIAIRE DU SUD-OUEST
Philippe LAFARGUE

OISSA.

RAPPORT SPÉCIAL DES COMMISSAIRES AUX COMPTES SUR LES CONVENTIONS ET ENGAGEMENTS RÉGLEMENTÉS

ASSEMBLÉE GÉNÉRALE D'APPROBATION DES EXERCICE CLOS LE 31 DÉCEMBRE 2022

Aux actionnaires,

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

Il nous appartient de vous communiquer, sur la base des informations qui nous ont été données, les caractéristiques, les modalités essentielles ainsi que les motifs justifiant de l'intérêt pour la société des conventions et engagements dont nous avons été avisés ou que nous aurions découverts à l'occasion de notre mission, sans avoir à nous prononcer sur leur utilité et leur bien-fondé ni à rechercher l'existence d'autres conventions et engagements. Il nous 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 et engagements déjà approuvés 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 ET ENGAGEMENTS SOUMIS A L'APPROBATION DE L'ASSEMBLEE GENERALE

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

MODIFICATION DE LA CONVENTION D'ANIMATION ET DE PRESTATIONS DE SERVICES ET ENTRETIEN DES LOCAUX CONCLUE ENTRE LA SAS REGIA (SOCIETE FAITIERE DU GROUPE) 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 la SAS REGIA
- Monsieur Jean-Louis Courtois de Viçose, associé de la SAS REGIA
- Monsieur Raibaut, représentant de COURTOIS SA.

La facturation de la SAS REGIA au Groupe COURTOIS s'opère à compter du 1er janvier 2023 selon les modalités suivantes :

%	NOM	MONTANT ANNUEL HORS TAXE EN K€
40.98 %	SA COURTOIS	281 K€ au lieu de 263 K€

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

Pour les prestations d'entretien des locaux la société SAS REGIA facturera à COURTOIS SA à compter du 1er janvier 2023 la somme de 2 891 € HT par an.

Motifs justifiant de son intérêt pour la société :

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

CONVENTION D'AVANCES EN COMPTE COURANT CONSENTIES PAR LA SAS REGIA A 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 la SAS REGIA
- Monsieur Jean-Louis Courtois de Viçose, associé de la SAS REGIA

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 seront pas capitalisés.

Motifs justifiant de son intérêt pour la société :

Les administrateurs estiment que cette convention est nécessaire au bon fonctionnement de la société et de ses filiales et que ses modalités financières sont conformes aux conditions de marché

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 1er janvier 2023 pour une durée indéterminée.

CONVENTION DE PRESTATIONS DE SERVICES DANS LE DOMAINE COMPTABLE CONCLUE AVEC LA SCCV ONDES RESIDENCES DES CAROLLES

Personnes concernées :

- Madame Jennifer Courtois de Viçose, Président Directeur Général de Courtois SA et Co-Gérante de la SCCV ONDES RESIDENCES 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 renouvellera pour des périodes de même durée par tacite reconduction, sauf dénonciation notifiée par l'une ou l'autre des parties par lettre recommandée avec accusé de

réception, deux mois avant la date d'expiration de la période contractuelle en cours, la dénonciation intervenant sans indemnité de part ni d'autre.

Conformément aux décisions adoptées par votre Conseil d'Administration du 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 1 620 € HT.

Motifs justifiant de son intérêt pour la société :

Cette convention est nécessaire pour fournir des prestations de service à la SCCV ONDES RESIDENCE LES CAROLLES et en contrepartie recevoir une rémunération. Les modalités financières sont conformes aux conditions de marché.

CONVENTION DE TRESORERIE CONCLUE AVEC LA SCCV ONDES RESIDENCE LES CAROLLES

Personnes concernées :

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

Modalités :

Le Conseil d'Administration a autorisé le 19 octobre 2022 un avenant à la convention de trésorerie entre les associés de la SCCV ONDES RESIDENCE LES CAROLLES, la société COURTOIS SA, SIP et DIRECT LOGIS.

Les associés COURTOIS SA et SIP renoncent 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.

Motifs justifiant de son intérêt pour la société :

Les administrateurs estiment que cette convention est nécessaire pour mener à bien l'opération portée par la société SCCV ONDES RESIDENCE LES CAROLLES.

CONVENTION DE TRESORERIE CONCLUE 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 19 octobre 2022 un avenant à la convention de trésorerie entre les associés de la SCCV RESIDENCE DU LAC, la société COURTOIS SA, SIP et DIRECT LOGIS.

Les associés COURTOIS SA et SIP renoncent 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.

Motifs justifiant de son intérêt pour la société :

Les administrateurs estiment que cette convention est nécessaire pour mener à bien l'opération portée par la société SCCV RESIDENCE DU LAC.



CONVENTIONS ET ENGAGEMENTS DEJA APPROUVES PAR L'ASSEMBLEE GENERALE

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

MODIFICATION DE LA CONVENTION D'ANIMATION ET DE PRESTATIONS DE SERVICES ET ENTRETIEN DES LOCAUX CONCLUE ENTRE LA SAS REGIA (FAITIERE DU GROUPE) 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 la SAS REGIA
- Monsieur Jean-Louis Courtois de Viçose, associé de la SAS REGIA

Modalités :

Le Conseil d'Administration du 20 octobre 2021 a autorisé la conclusion d'une convention d'animation et de prestations de services pour une durée d'un an, à effet du 1er janvier 2022, renouvelable par tacite reconduction.

La facturation de la SAS REGIA au Groupe COURTOIS s'opère à compter du 1er janvier 2022 selon les modalités suivantes :

%	NOM	MONTANT ANNUEL HORS TAXE EN K€
41,15 %	SA COURTOIS	263 K€ au lieu de 399 K€

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

La charge constatée sur l'exercice au titre de la convention s'élève à 302 828 €.

Pour les prestations d'entretien des locaux la société SAS REGIA facturera à COURTOIS SA à compter du 1er janvier 2022 la somme de 2 634 € HT par an.

Motifs justifiant de son intérêt pour la société :

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

BAIL DE SOUS LOCATION ENTRE LA SOCIETE 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 la SAS REGIA
- Monsieur Jean-Louis Courtois de Viçose, associé de la SAS REGIA

Modalités :

Le Conseil d'Administration du 27 mai 2021 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 1er juillet 2021 et jusqu'au 30 juin 2030, moyennant un loyer de 23 K€ (taxes et charges en sus), révisable le 1er juillet de chaque année.

Cette convention a été signée le 8 juin 2021.

Avenant au bail sur le lot 254 à effet du 1^{er} janvier 2022, local indisponible pour travaux, annulation des loyers et charges sur l'année 2022.

La charge constatée sur l'exercice au titre de la convention s'élève à 18 679 €.

Motifs justifiant de son intérêt pour la société :

Le Conseil d'Administration estime que 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.

CONVENTION D'AVANCES EN COMPTE COURANT CONSENTIES PAR LA SAS REGIA A 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 la SAS REGIA
- Monsieur Jean-Louis Courtois de Viçose, associé de la SAS REGIA

Modalités :

Le Conseil d'Administration du 18 octobre 2017 a autorisé les avances en compte courant consenties par REGIA à COURTOIS SA, avec une rémunération au Taux REFI + 0.50% à effet du 1^{er} janvier 2018 pour une durée indéterminée.

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

Motifs justifiant de son intérêt pour la société :

Le Conseil d'Administration a estimé que cette convention est conclue dans les conditions usuelles et dans l'intérêt social du Groupe COURTOIS.

CONVENTION RELATIVE A LA SIGNATURE DE LA CAUTION SOLIDAIRE DE COURTOIS SA AU PROFIT DE LA BANQUE POPULAIRE EN GARANTIE DE L'OPERATION 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. L'acte a été signé en date du 10 décembre 2021.

Aucun produit n'a été enregistré sur l'exercice au titre de cette convention.

Motifs justifiant de son intérêt pour la société :

Le Conseil d'Administration estime qu'il est de l'intérêt de Courtois SA d'accorder le soutien nécessaire à cette filiale détenue à 99,99 % par COURTOIS SA qui porte une partie de l'activité du groupe dans l'activité de rénovation d'immeubles.

CONVENTION DE MISE A DISPOSITION DE SOMMES NECESSAIRES AU PAIEMENT DES FRAIS FINANCIERS CONCLUE AVEC LA SARL 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 6 septembre 2017 a autorisé la Société COURTOIS SA à mettre à la disposition de sa filiale SARL FIC les sommes nécessaires au paiement des frais financiers concernant le prêt de 4 510 K€ contracté auprès de la B.N.P PARIBAS pour une durée de 3 ans (Taux Euribor 3 mois (flooré à zéro) majoré de 2% l'an). Ce prêt permet de financer l'acquisition par la FIC d'un immeuble situé 9 rue ANTONINI à CLICHY.

Le Conseil d'Administration du 24 mars 2021 a été informé de la prorogation du prêt par la B.N.P PARIBAS jusqu'au 07 septembre 2023 et le PPD au 7 septembre 2024.

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

Motifs justifiant de son intérêt pour la société :

Le Conseil d'Administration estime qu'il est de l'intérêt de Courtois SA d'accorder le soutien nécessaire à cette filiale détenue à 99,99 % par COURTOIS SA qui porte une partie de l'activité du groupe dans l'activité de rénovation d'immeubles.

ADHESION AUX CONTRATS POUR LA CATEGORIE DU PERSONNEL AGIRC ET ARRCO

Personnes concernées :

- Madame 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 1er janvier 2015.

Ce contrat a été mis en réduction à effet du 1er 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.

Motifs justifiant de son intérêt pour la société :

Le Conseil d'Administration, après avoir constaté que cette convention est conclue dans des conditions usuelles, considère que son maintien est conforme à l'intérêt de la société notamment en vue d'assurer la couverture et la retraite des mandataires sociaux.

CONVENTION DE TRESORERIE CONCLUE AVEC LA SCCV ONDES RESIDENCE LES CAROLLES

Personnes concernées :

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

Modalités :

Le Conseil d'Administration a autorisé le 8 février 2017 et le 18 octobre 2017 et le 18 octobre 2018 la signature et l'avenant de la convention de trésorerie 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 approvisionneront leurs comptes courants dans la SCCV ONDES RESIDENCE LES CAROLLES à concurrence du montant de 450 K€ soit un total de 900 K€.

Les parties conviennent que le taux de rémunération des comptes courants d'associés est fixé à « des intérêts des comptes courants » fixé par l'administration fiscale tous les trimestres. Le calcul s'effectuant au trimestre à terme échu, à partir du 1er avril 2017. Les intérêts ne sont pas capitalisés.

Le produit constaté sur l'exercice au titre de la convention s'élève à 5 116 €.

Motifs justifiant de son intérêt pour la société :

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.



CONVENTION DE TRESORERIE CONCLUE 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 entre les associés RESIDENCE DU LAC, COURTOIS SA et SIP : concernant la convention de trésorerie, les associés COURTOIS SA et SIP approvisionneront leurs comptes courant dans la SCCV RESIDENCE DU LAC, pour un montant de 820 K€ maximum (part COURTOIS SA 410 K€), selon les modalités de montant et de délai défini par la gérance dans sa demande.

Les parties conviennent que le taux de rémunération des comptes courants d'associés est fixé à « des intérêts des comptes courants » fixé par l'administration fiscale tous les trimestres à partir du 1er juillet 2016. Le calcul s'effectuant au trimestre à terme échu, les intérêts ne seront pas capitalisés.

Le produit constaté sur l'exercice au titre de la convention s'élève à 5 260 €.

Motifs justifiant de son intérêt pour la société :

Cette convention est nécessaire pour financer l'opération de la SCCV RESIDENCE DU LAC et en contrepartie recevoir une rémunération des fonds propres. Les modalités financières sont conformes aux conditions de marché.

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

Il est rappelé que les associés COURTOIS SA et la société ATOME PROMOTION approvisionneront leurs comptes courants dans la SCCV ANTONY ARON selon les modalités du montant et du délai défini par la gérance dans sa demande.

Les parties conviennent que le taux de rémunération des comptes courants d'associés est fixé à « des intérêts des comptes courants » fixé par l'administration fiscale tous les trimestres. Le calcul s'effectuant au trimestre à terme échu et les intérêts ne sont pas capitalisés.

Le produit constaté sur l'exercice au titre de la convention s'élève à 3 130 €.

Motifs justifiant de son intérêt pour la société :

Cette convention est nécessaire pour financer l'opération de la SCCV ANTONY ARON et en contrepartie recevoir une rémunération des fonds propres. Les modalités financières sont conformes aux conditions de marché.

CONVENTION DE PRESTATIONS DE SERVICES DANS LE DOMAINE COMPTABLE CONCLUE ENTRE 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 1er décembre 2018 pour une durée déterminée de 1 an.

A son expiration il se renouvelera pour des périodes de même durée par tacite reconduction, sauf dénonciation notifiée par l'une ou l'autre des parties par lettre recommandée avec A.R. deux mois,

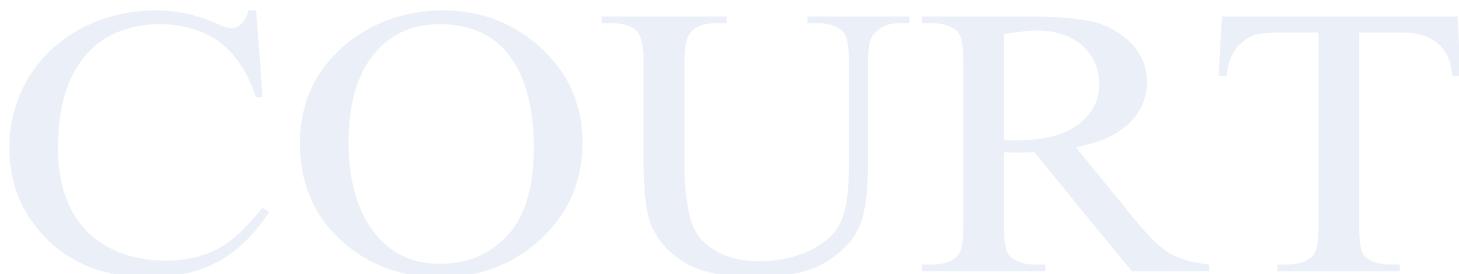
avant la date d'expiration de la période contractuelle en cours, la dénonciation intervenant sans indemnité de part ni d'autre.

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

Le produit constaté sur l'exercice au titre de la convention s'élève à 3 660 € HT.

Motifs justifiant de son intérêt pour la société :

Cette convention est nécessaire pour fournir des prestations de service à la SCCV ANTONY ARON et en contrepartie recevoir une rémunération. Les modalités financières sont conformes aux conditions de marché.



CONVENTION DE PRESTATIONS DE SERVICES CONCLUE 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 13 février 2019 a autorisé la signature du Contrat de prestations de services entre COURTOIS SA et la SCCV ANTONY ARON.

Le montant des honoraires que percevra COURTOIS SA est le suivant :

Il est prévu pour l'exécution de la mission des prestations de services, hors missions incluses dans le contrat d'assistance à maîtrise d'ouvrage déléguée, de signer avec la société ATOME associée de la SCCV ANTONY ARON.

La mission comporte notamment les éléments suivants :

- Missions financières et comptables
- Missions juridiques et fiscales

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

Le produit constaté sur l'exercice au titre de la convention s'élève à 46 250 € HT.

Motifs justifiant de son intérêt pour la société :

Le conseil estime que le projet de contrat de prestations de services est nécessaire pour fournir des prestations de service à la SCCV ANTONY ARON et qu'il permet en contrepartie de recevoir une rémunération. Les modalités financières sont conformes aux conditions de marché.

Fait à Toulouse et Labège, le 14 avril 2023

Les Commissaires aux Comptes,

MAZARS
Hervé KERNEIS

EXCO FIDUCIAIRE DU SUD-OUEST
Philippe LAFARGUE

OISS.A.

ASSEMBLÉE GÉNÉRALE MIXTE

DU 25 MAI 2023

ORDRE DU JOUR

À caractère ordinaire :

1. Approbation des comptes annuels de l'exercice clos le 31 décembre 2022
2. Approbation des comptes consolidés de l'exercice clos le 31 décembre 2022,
3. Affectation du résultat de l'exercice et fixation du dividende,
4. Rapport spécial des Commissaires aux Comptes sur les conventions réglementées et approbation de ces conventions,
5. Nomination de Monsieur Pascal BARBOTTIN, en remplacement de Monsieur Jacques GAYRAL, en qualité d'Administrateur,
6. Nomination de Monsieur Laurent LESDOS, en remplacement de Monsieur Jacques RAIBAUT, en qualité d'Administrateur,
7. Approbation de la politique de rémunération du Président Directeur Général et/ou de tout autre dirigeant mandataire social,
8. Approbation de la politique de rémunération des membres du Conseil d'Administration,
9. Approbation des informations visées au I de l'article L. 22-10-9 du Code de Commerce,
10. Approbation des éléments fixes, variables et exceptionnels composant la rémunération totale et les avantages de toute nature versés au cours de l'exercice écoulé ou attribués au titre du même exercice à Madame Jennifer COURTOIS de VIÇOSE, Président Directeur Général,
11. Approbation des éléments fixes, variables et exceptionnels composant la rémunération totale et les avantages de toute nature versés au cours de l'exercice écoulé ou attribués au titre du même exercice à Monsieur Jean-Louis COURTOIS de VIÇOSE, Directeur Général Délégué,
12. 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 caractère extraordinaire :

13. Modification de l'article 14.1 des statuts,
14. Modification de l'article 3 des statuts à l'effet de préciser l'objet social,
15. 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 2022

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 2022, approuve, tels qu'ils ont été présentés, les comptes annuels arrêtés à cette date se soldant par un bénéfice de 135 818 euros.

Deuxième résolution - Approbation des comptes consolidés de l'exercice clos le 31 décembre 2022

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 2022, approuve ces comptes tels qu'ils ont été présentés se soldant par un bénéfice (part du Groupe) de 672 204 euros.

Troisième résolution - Affectation du résultat de l'exercice et fixation du dividende

L'Assemblée Générale, sur proposition du Conseil d'Administration, décide de procéder à l'affectation du résultat de l'exercice clos le 31 décembre 2022 suivante :

Origine

- Bénéfice de l'exercice	135 818 €
- Prélèvement sur les réserves (autres réserves)	64 327 €
Soit au total la somme de	200 145 €

Affectation

- Dividendes	200 145 €
--------------------	-----------

L'Assemblée Générale constate que le dividende global brut revenant à chaque action est fixé à 2,75 €.

Lorsqu'il est versé à des personnes physiques domiciliées fiscalement en France, le dividende est soumis, soit, à un prélèvement forfaitaire unique sur le dividende brut au taux forfaitaire de 12,8 % (article 200 A du Code Général des Impôts), soit, sur option expresse, irrévocable et globale du contribuable, à l'impôt sur le revenu selon le barème progressif après notamment un abattement de 40 % (article 200 A, 13, et 158 du Code Général des Impôts). Le dividende est par ailleurs soumis aux prélèvements sociaux au taux de 17,2 %.

Le détachement du coupon interviendra le 30 mai 2023.

Le paiement des dividendes sera effectué le 1er juin 2023.

Il est précisé que dans le cas où, lors de la date de détachement du coupon, la société détiendrait certaines de ses propres actions, les sommes correspondant aux dividendes non versés à raison de ces actions seraient affectées au report à nouveau.

Conformément aux dispositions de l'article 243 bis du Code Général des Impôts, l'Assemblée constate qu'il n'est intervenu aucune distribution de dividendes et ni revenus au titre des trois derniers exercices.

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 - Nomination de Monsieur Pascal BARBOTTIN, en remplacement de Monsieur Jacques GAYRAL, en qualité d'Administrateur

L'Assemblée Générale décide de nommer Monsieur Pascal BARBOTTIN en remplacement de Monsieur Jacques GAYRAL, en qualité d'Administrateur, pour une durée de six années, venant à expiration à l'issue de l'Assemblée tenue dans l'année 2029 appelée à statuer sur les comptes de l'exercice écoulé.

Sixième résolution - Nomination de Monsieur Laurent LEDOS, en remplacement de Monsieur Jacques RAIBAUT, en qualité d'Administrateur

L'Assemblée Générale décide de nommer Monsieur Laurent LEDOS, en remplacement de Monsieur Jacques RAIBAUT, en qualité d'Administrateur, pour une durée de six années, venant à expiration à l'issue de l'Assemblée tenue dans l'année 2029 appelée à statuer sur les comptes de l'exercice écoulé.

Septième 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] figurant dans le rapport financier annuel 2022.

Huitième 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] figurant dans le rapport financier annuel 2022.

Neuvième 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 la rubrique [V-1] figurant dans le rapport financier annuel 2022.

Dixième résolution – Approbation des éléments fixes, variables et exceptionnels composant la rémunération totale et les avantages de toute nature versés au cours de l'exercice écoulé ou attribués au titre du même exercice à 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 rubrique [V-3] figurant dans le rapport financier annuel 2022.



Onzième 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 2022.

Douzième 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 19 mai 2022 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 service d'investissement au travers d'un contrat de liquidité conforme à la pratique admise par la réglementation, étant précisé que dans ce cadre, le nombre d'actions pris en compte pour le calcul de la limite susvisée correspond au nombre d'actions achetées, déduction faite du nombre d'actions revendues,
- De conserver les actions achetées et les remettre ultérieurement en échange ou en paiement dans le cadre d'opérations éventuelles de fusion, de scission, d'apport ou de croissance externe,
- D'assurer la couverture de plans d'options d'achat d'actions et/ou de plans d'actions attribuées gratuitement (ou plans assimilés) au bénéfice des salariés et/ou des mandataires sociaux du groupe, en ce compris les Groupements d'Intérêt Economique et sociétés liées, ainsi que toutes allocations d'actions au titre d'un plan d'épargne d'entreprise ou de groupe (ou plan assimilé), au titre de la participation aux résultats de l'entreprise et/ou toutes autres formes d'allocation d'actions à des salariés et/ou des mandataires sociaux du groupe, en ce compris les Groupements d'Intérêt Economique et sociétés liées,
- D'assurer la couverture de valeurs mobilières donnant droit à l'attribution d'actions de la société dans le cadre de la réglementation en vigueur,
- De procéder à l'annulation éventuelle des actions acquises, conformément à l'autorisation conférée ou à conférer par l'Assemblée Générale Extraordinaire.

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 dérivé.

Le prix maximum d'achat est fixé à 150 euros par action. En cas d'opération sur le capital, notamment de division ou de regroupement des actions ou d'attribution gratuite d'actions aux Actionnaires, le montant sus-indiqué sera ajusté dans les mêmes proportions (coefficient multiplicateur égal au rapport entre le nombre d'actions composant le capital avant l'opération et le nombre d'actions après l'opération).

Le montant maximal de l'opération est fixé à 1 091 700 euros.

L'Assemblée Générale confère tous pouvoirs au Conseil d'Administration à l'effet de procéder à ces opérations, d'en arrêter les conditions et les modalités, de conclure tous accords et d'effectuer toutes formalités.

A caractère extraordinaire :

Treizième résolution - Modification de l'article 14.1 des statuts

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

- Décide de supprimer l'obligation statutaire pour les Administrateurs de détenir des actions de la société,
- De supprimer en conséquence le troisième alinéa de l'article 14.1 des statuts, le reste de l'article demeurant inchangé.

Quatorzième résolution – Modification de l'article 3 des statuts à l'effet de préciser l'objet social

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

- Décide de préciser l'objet social de la société ;
- De modifier l'article 3 des statuts comme suit :

« La société a pour objet en France et à l'étranger :

- Les opérations de marchand de biens ;
- La promotion immobilière et l'activité de construction vente ;
- L'assistance à maîtrise d'ouvrage ;
- L'administration, la gestion d'immeubles et toutes transactions sur immeubles et fonds de commerce sous toutes leurs formes ;
- L'achat, la vente, la location de tous biens mobiliers et immobiliers sous toutes leurs formes ;
- Le courtage en assurance ;
- Le Conseil et toutes prestations de services dans ces domaines.

Elle peut réaliser en outre toutes les opérations qui sont compatibles avec cet objet, s'y rapportent et contribuent à sa réalisation, dont la prise de participation dans toute société ayant pour tout ou partie le même objet.

Elle réalise cet objet directement. Néanmoins, la société peut être amenée à le réaliser indirectement via des sociétés filiales et sous-filiales, qu'elle contrôle seule ou conjointement, dont l'objet est spécifiquement de structurer un projet déterminé en lien avec l'objet social ci-dessus décrit ou de porter l'exploitation de l'une des activités désignées ci-dessus ».

Quinzième 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.

O.I.S.S.A.

INFORMATIONS COMPLEMENTAIRES

Explications des modifications du nom de l'entité présentant les état 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 2022

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

COURT

