

# **COURTOIS SA**

SA au Capital de 1.673.940 Euros  
Siège Social : 3, rue Mage - 31000 TOULOUSE  
540 802 105 RCS TOULOUSE  
E-mail : [accueil@courtois.fr](mailto:accueil@courtois.fr)  
Site Internet : [www.courtois-sa.com](http://www.courtois-sa.com)

## **ANNEE 2010**

- 1<sup>er</sup> Trimestre 2010
- 2<sup>ème</sup> Trimestre 2010
- 3<sup>ième</sup> Trimestre 2010
- 4<sup>ème</sup> Trimestre 2010

## ANNEE 2010

### Chiffre d'affaires annuel 2010 (en milliers d'euros)

(En K€)	2009	2010
<b>Chiffre D'Affaires de COURTOIS SA (Société Mère )</b>		
<i>Premier trimestre</i>	133	128
<i>Deuxième trimestre</i>	134	128
<i>Troisième trimestre</i>	133	128
<i>Quatrième trimestre</i>	133	128
<b>Total Société Mère à fin décembre</b>	<b>533</b>	<b>512</b>
<b>Chiffre D'Affaires Consolidé du Groupe</b>		
<b><i>Premier Trimestre</i></b>		
Rénovation d'Immeubles	79	485
Gestion des Immeubles	235	222
Gestion de Portefeuille		-
Promotion Immobilière	2013	-
<b><i>Deuxième Trimestre</i></b>		
Rénovation d'Immeubles	767	1 740
Gestion des Immeubles	229	225
Gestion de Portefeuille		-
Promotion Immobilière		-
<b><i>Troisième Trimestre</i></b>		
Rénovation d'Immeubles	1 776	1482
Gestion des Immeubles	229	231
Gestion de Portefeuille		-
Promotion Immobilière		-
<b><i>Quatrième Trimestre</i></b>		
Rénovation d'Immeubles	1822	700
Gestion des Immeubles	230	235
Gestion de Portefeuille		
Promotion Immobilière		12
<b>Total Groupe cumul à fin décembre</b>	<b>7 380</b>	<b>5 332</b>

## **1°) Montant net par branche d'activité du chiffre d'affaires :**

- a) *Gestion d'immeubles : 913 K€*
- b) *Rénovation d'Immeubles : 4 407 K€*
- c) *Gestion de portefeuille : pas de chiffre d'affaires*
- d) *Promotion Immobilière : 12 K€*

Le chiffre d'affaires consolidé du Groupe Courtois totalise au 31 décembre 2010 un montant de 5 332 K€ contre 7 380 K€ au 31 décembre 2009.

Cette diminution de 27,75 % s'explique par :

- 1- L'achèvement de l'opération SARL Groupe d'Or,
- 2- La stabilité de l'activité principale à Paris.

En effet, deux immeubles ont été acquis par la FIC au début du second semestre 2010 et ne pourront être commercialisés que dans l'exercice 2011 suite aux autorisations administratives et travaux nécessaires

### **1.1-Activité de rénovation d'Immeubles :**

La FIC (activité de Rénovation d'Immeubles) a reconstitué partiellement ses stocks avec l'achat de deux immeubles à Paris fin juillet 2010.

Le montant des stocks au 31 décembre 2010 s'élève à 10 963 K€ plus 247 K€ de majoration de T.V.A déduite antérieurement à laquelle s'ajoute celle des achats de l'année en cours suite à la réforme de la TVA immobilière.

La décision d'option pour la TVA sur marge sera effectuée lors de la vente de chaque lot .

A St Jean de Luz : les travaux de réhabilitation n'ont pu être achevés que fin 2010.

### **1.2- Activité de promotion immobilière :**

La seule opération de promotion immobilière qui concernait Blagnac Groupe d'Or 2005 est complètement dénouée.

### **1.3- Activité de gestion des immeubles :**

Le chiffre d'affaires au 31 décembre 2010 est relativement stable car il s'élève à 913 K€ contre 923 K€ au 31 décembre 2009

### **1.4- Activité de gestion de Portefeuille :**

Société Toulousaine de Portefeuille : Encaissement sur BV2 (Banexi Ventures 2) pour un montant de 3108 €uros sur le 4ème trimestre 2010.

## **2°) Explications des opérations et évènements importants qui ont eu lieu pendant la période considérée et de leur incidence sur la situation financière :**

Les acquisitions réalisées en juillet 2010 par la FIC (activité Rénovation d'Immeubles) devraient se traduire par l'amélioration de l'activité et de la rentabilité en 2011

**Chiffre d'affaires du 3<sup>ème</sup> trimestre 2010**  
(en milliers d'euros)

(En K€)	2009	2010
<b>Chiffre D'Affaires Société Mère</b>		
<i>Premier trimestre</i>	133	128
<i>Deuxième trimestre</i>	134	128
<i>Troisième trimestre</i>	133	128
<b>Total Société Mère à fin septembre 2010</b>	<b>400</b>	<b>384</b>
<b>Chiffre D'Affaires Consolidé du Groupe</b>		
<i>Premier Trimestre</i>		
Marchand de Biens	79	485
Gestion des Immeubles	235	222
Gestion de Portefeuille	-	-
Promotion Immobilière	2013	-
<i>Deuxième Trimestre</i>		
Marchand de Biens	767	1 740
Gestion des Immeubles	229	225
Gestion de Portefeuille	-	-
Promotion Immobilière	-	-
<i>Troisième Trimestre</i>		
Marchand de Biens	1 776	1 482
Gestion des Immeubles	229	231
Gestion de Portefeuille	-	-
Promotion Immobilière	-	-
<b>Total Groupe cumul à fin septembre 2010</b>	<b>5 328</b>	<b>4 385</b>

## **RAPPORT D'ACTIVITE**

**Du 1<sup>er</sup> janvier au 30 septembre 2010**

### **1°) Montant net par branche d'activité du chiffre d'affaires :**

- a) *Gestion d'immeubles : 678 K€*
- b) *Marchands de biens : 3 707 K€*
- c) *Gestion de portefeuille : pas de chiffre d'affaires*
- d) *Promotion Immobilière : Néant.*

Fin septembre 2010, l'activité consolidée a diminué par rapport à fin septembre 2009 car le dossier Groupe d'or est achevé ; cependant sur cette période il y a lieu de noter que l'activité traditionnelle à Paris est en hausse de 41 % par rapport au 30 septembre 2009.

### **1.1-Activité Marchand de Biens :**

La FIC (activité de Marchand de Biens) a reconstitué partiellement ses stocks avec l'achat de deux immeubles à fin juillet 2010.

Le montant des stocks au 30 septembre 2010 s'élève à 10 301 K€ plus 113 K€ de majoration de la T.V.A déduite antérieurement suite à la réforme de TVA immobilière.

La FIC analyse l'opportunité d'opter ou non à la TVA sur marge à chaque vente.

En France, la piètre tenue des marchés boursiers, l'absence de rendement des liquidités et l'avenir des retraites continuent à alimenter à Paris Centre une nette reprise des transactions immobilières dans l'ancien accompagnée d'une hausse réelle des prix.

En outre les taux d'intérêts long terme historiquement peu élevés favorisent la reprise du marché immobilier.

Le marché reste caractérisé par une pénurie de produits alors que la demande devient de plus en plus forte.

ST Jean de Luz , la terminaison des travaux retardés par la trêve estivale est en bonne voie.

### **1.2- Activité de promotion immobilière :**

Blagnac Groupe d'Or 2005 : opération complètement dénouée.

### **1.3- Activité gestion des immeubles :**

Au 30 septembre 2010 seul un commerce à Paris 18<sup>ème</sup> n'est pas loué suite à l'expulsion du locataire en mai 2010.

Le loyer annuel s'élève à 8 K€ et n'est pas significatif et les locaux sont sur le point d'être reloués.

### **1.4- Activité Gestion de Portefeuille :**

Société Toulousaine de Portefeuille

Aucun décaissement ni encaissement pour BV2 et BV3 sur le 3<sup>ème</sup> trimestre 2010.

**2°) Description générale de la situation financière et des résultats de la société et des entreprises qu'elle contrôle à fin septembre 2010 :**

La situation financière de COURTOS SA et de ses filiales reste satisfaisante de telle sorte que la reconstitution des stocks est programmée pour 2011.

Cependant la FIC n'a pas encore retrouvé le niveau d'activité de 2008.

La FIC (activité de Marchand de Biens) commence à reconstituer ses stocks avec l'achat de deux immeubles à fin juillet 2010.

Les concours bancaires utilisés par le groupe au 30 septembre 2010 s'élèvent à 5 749 K€ soit pour l'activité de :

- 5 268 K€ Marchand de Biens

Pour la FIC il s'agit d'un endettement à court terme pour l'achat de deux immeubles en juillet 2010; outre les crédits sur stocks, elle dispose d'une autorisation ponctuelle de 1 800 K€, à échéance du 31 août 2011 et non utilisée au 30 septembre 2010.

- Promotion Immobilière

Néant

- 481 K€ Gestion des Immeubles

La SCI Ampère a un total de dettes de 128 K€, la SCI Port Invest de 99 K€ et la SCI Nord Invest de 200 K€ avec des taux essentiellement fixes.

La société Courtois SA au 30 septembre 2010 est endettée à taux fixe à hauteur de 54 K€.

**3°) Explications des opérations et évènements importants qui ont eu lieu pendant la période considérée et de leur incidence sur la situation financière :**

Il s'agit de l'acquisition de l'Immeuble du 18<sup>ème</sup> arrondissement et de celui du 20<sup>ème</sup> arrondissement.

**Chiffre d'affaires du 2<sup>ème</sup> trimestre 2010**  
(en milliers d'euros)

(En K€)	2009	2010
<b>Chiffre D'Affaires Société Mère</b>		
<i>Premier trimestre</i>	133	128
<i>Deuxième trimestre</i>	134	128
<b>Total Société Mère à fin juin 2010</b>	<b>267</b>	<b>256</b>
<b>Chiffre D'Affaires Consolidé du Groupe</b>		
<i>Premier Trimestre</i>		
Marchand de Biens	79	485
Gestion des Immeubles	235	222
Gestion de Portefeuille	-	-
Promotion Immobilière	2013	-
<i>Deuxième Trimestre</i>		
Marchand de Biens	767	1 740
Gestion des Immeubles	229	225
Gestion de Portefeuille	-	-
Promotion Immobilière	-	-
<b>Total Groupe cumul à fin juin 2010</b>	<b>3 323</b>	<b>2 672</b>

**Chiffre d'affaires du 1<sup>er</sup> trimestre 2010**  
(en milliers d'euros)

(En K€)	2009	2010
<b>Chiffre D'Affaires Société Mère</b>		
<i>Premier trimestre</i>	133	128
<b>Total Société Mère à fin mars 2010</b>	<b>133</b>	<b>128</b>
<b>Chiffre D'Affaires Consolidé du Groupe</b>		
<i>Premier Trimestre</i>		
Marchand de Biens	79	485
Gestion des Immeubles	235	222
Gestion de Portefeuille	-	
Promotion Immobilière	2013	
<b>Total Groupe cumul à fin mars 2010</b>	<b>2 327</b>	<b>707</b>

**RAPPORT D'ACTIVITE**

**Du 1<sup>er</sup> janvier au 31 mars 2010**

**1°) Montant net par branche d'activité du chiffre d'affaires**

L'activité de promotion immobilière étant achevée, il ne demeure à ce jour que la gestion des immeubles et les ventes « marchand de biens ».

Malgré des facteurs positifs tels que la baisse des taux d'intérêt et des intentions d'achats plus perceptibles qu'au 1<sup>er</sup> trimestre 2009, les 3 premiers mois 2010 restent caractérisés par la faiblesse des ventes de la Foncière Immobilière Courtois.

L'activité du Groupe à la fin du mois de mars 2010 est la suivante

- a) gestion des immeubles 222 k€
- b) marchand de biens 485 k€
- c) gestion de portefeuille : pas de chiffre d'affaires car comptabilisé en produits financiers
- d) promotion immobilière : néant

**2°) Description générale de la situation financière et des résultats de la société et des entreprises qu'elle contrôle à fin mars 2010 :**

La situation de trésorerie du Groupe Courtois reste satisfaisante, étant précisé que la reconstitution des stocks devient prioritaire sur le marché Paris Centre qui est caractérisé par une pénurie de produits.

**3°) Explications des opérations et événements importants qui ont eu lieu pendant la période considérée et de leur incidence sur la situation financière**

Concernant le SCI NORD INVEST l'extension du bâtiment de Montauban conformément aux prévisions sera achevée sous peu au profit du même preneur, Groupe Auchan.

A Paris cependant les préemptions administratives entravent la reconstitution régulière des stocks de la Foncière Immobilière Courtois.

LA FIC est sur le point de signer plusieurs promesses d'acquisition sur Paris Centre. En outre la FIC étudie un projet de promotion situé dans le 19<sup>ème</sup> arrondissement à Paris.