

# **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 2011**

- 1<sup>er</sup> Trimestre 2011
- 2<sup>ème</sup> Trimestre 2011
- 3<sup>ième</sup> Trimestre 2011
- 4<sup>ième</sup> Trimestre 2011

**Chiffre d'affaires annuel 2011**  
(en milliers d'€uros)

(En K€)	2010	2011
<b>Chiffre D'Affaires de COURTOIS SA (Société Mère )</b>		
<i>Premier trimestre</i>	128	128
<i>Deuxième trimestre</i>	128	131
<i>Troisième trimestre</i>	128	129
<i>Quatrième trimestre</i>	128	129
<b>Total Société Mère au 31 décembre</b>	<b>512</b>	<b>517</b>
<b>Chiffre D'Affaires Consolidé du Groupe</b>		
<b>Premier Trimestre</b>		
Rénovation d'Immeubles	485	261
Gestion des Immeubles	222	237
Gestion de Portefeuille	-	
Promotion Immobilière	-	
<b>Deuxième Trimestre</b>		
Rénovation d'Immeubles	1740	985
Gestion des Immeubles	225	241
Gestion de Portefeuille	-	
Promotion Immobilière	-	
<b>Troisième Trimestre</b>		
Rénovation d'Immeubles	1 482	798
Gestion des Immeubles	231	245
Gestion de Portefeuille	-	
Promotion Immobilière	-	
<b>Quatrième Trimestre</b>		
Rénovation d'Immeubles	700	3416
Gestion des Immeubles	235	241
Gestion de Portefeuille		
Promotion Immobilière	12	
<b>Total Groupe cumul au 31 décembre</b>	<b>5 332</b>	<b>6 424</b>

## Rapport d'activité

### 1) Montant net par branche d'activité du chiffre d'affaires annuel 2011 :

- a) Gestion d'immeubles : 964 K€
- b) Rénovation d'Immeubles : 5 460 K€
- c) Gestion de portefeuille : néant
- d) Promotion Immobilière : néant

Le chiffre d'affaires consolidé du Groupe Courtois totalise au 31 décembre 2011 un montant de 6 424 K€ contre 5 332 K€ au 31 décembre 2010, soit une augmentation de 20,48% résultant d'une activité plus soutenue de la principale filiale, la Foncière Immobilière Courtois, principalement au 4<sup>ème</sup> trimestre 2011.

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

A noter que les 3 derniers mois de l'exercice 2011 totalisent 62,56% de l'activité de production vendeur de biens. L'insuffisance d'activité sur l'année 2011 correspond à la technicité des deux principaux dossiers en cours :

1.1.1- Bd de Ménilmontant XX°arrondissement : objet d'une surélévation de 2 étages laquelle a nécessité de nombreuses demandes administratives notamment en terme de sécurité et du Permis de Construire désormais obtenu. Cet immeuble devait être commercialisé en 2011 et il ne le sera que début 2012.

1.1.2- Rue d'Orsel-Paris XVIII°arrondissement : C'est un chantier important plus de 60 lots soumis à autorisation de travaux.

Cet immeuble assez vétuste est l'objet d'une rénovation lourde avec reprise en sous-sol, nouveaux escaliers et installation d'ascenseur, jumelée; avec relogement des locataires à l'adresse.

A fin décembre 2011 il s'est tenu la 48<sup>ième</sup> réunion de chantier. Les ventes relatives à cet immeuble sous le régime vente en l'état futur de rénovation (VIR) après un retard de l'ordre de 9 mois ont été actées à partir de septembre 2011.

**1.1.3- Rue Lentonnet IX<sup>e</sup> arrondissement :** il demeure 2 appartements et les locataires dont les baux sont échus depuis le 20 septembre 2011 quittent les lieux à l'amiable certes mais sans précipitation. De ce fait une seule vente a été actée en 2011 et la seconde sera enregistrée seulement en 2012.

A noter que comme précédemment pour Limoges et Toulouse St Sernin, la Foncière Immobilière Courtois s'est désengagée à l'amiable de l'opération St Jean de Luz à cause des obstacles administratifs qui ralentissent à l'excès la commercialisation.

Compte tenu de la pénurie de logements à Paris, la reconstitution des stocks se traduit par l'acquisition de 3 immeubles ainsi que par une acquisition à Boulogne Billancourt.

Au 31 décembre 2011, le montant total des stocks s'élève à 26 901 K€ H.T contre 10 963 K€ au 31 décembre 2010.

Les ventes des lots sont devenues plus complexes car après la réforme de la TVA Immobilière, l'option TVA est exercée ou non à la vente de chaque lot.

L'activité de rénovation d'immeubles enregistre un chiffre d'affaires annuel pour l'exercice 2011 de 5 460 K€, en hausse de 23,90% par rapport à l'exercice 2010.

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

Néant

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

Cette activité totalise 964 K€ de loyers et charges appelés, soit une augmentation de 5,58 % par rapport à 2010.

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

La situation est identique à celle de 2010  
BV3 (Banexi Ventures FCPR) créée en 2000 est remboursée à 66.68 % du total appelé à fin 2011.

Le portefeuille BV3 est désormais en phase de maturité.

BV2 est en phase de liquidation amiable et BV3 en phase d'extinction.

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

Les 2 principaux événements concernent l'activité de rénovation d'immeubles.

Il s'agit de:

- a) la reconstitution des stocks
- b) la sortie amiable du dossier St Jean de Luz.

En matière de résultat l'exercice devrait être bénéficiaire.

**Chiffre d'affaires du 3<sup>ème</sup> trimestre 2011**  
**(en milliers d'€uros)**

(En K€)	2010	2011
<b>Chiffre D'Affaires Courtois SA (Société Mère )</b>		
<i>Premier trimestre</i>	128	128
<i>Deuxième trimestre</i>	128	131
<i>Troisième trimestre</i>	128	129
<b>Total Société Mère au 30 septembre</b>	<b>384</b>	<b>388</b>
<b>Chiffre D'Affaires Consolidé du Groupe</b>		
<b><i>Premier Trimestre</i></b>		
Rénovation d'Immeubles	485	261
Gestion des Immeubles	222	237
Gestion de Portefeuille	-	
Promotion Immobilière	-	
<b><i>Deuxième Trimestre</i></b>		
Rénovation d'Immeubles	1740	985
Gestion des Immeubles	225	241
Gestion de Portefeuille	-	
Promotion Immobilière	-	
<b><i>Troisième Trimestre</i></b>		
Rénovation d'Immeubles	1 482	798
Gestion des Immeubles	231	245
Gestion de Portefeuille	-	-
Promotion Immobilière	-	-
<b>Total Groupe cumul au 30 septembre</b>	<b>4 385</b>	<b>2 767</b>

## Rapport d'Activité du 1<sup>er</sup> janvier au 30 septembre 2011

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

- a) Gestion d'immeubles : 723 K€
- b) Rénovation d'Immeubles 2 044 K€
- c) Gestion de portefeuille : non significatif
- d) Promotion Immobilière : néant

Le chiffre d'affaires consolidé du Groupe Courtois totalise au 30 septembre 2011 un montant de 2 767 K€ contre 4 385 K€ au 30 septembre 2010.

En l'absence d'opération de promotion immobilière, la faible activité enregistrée par l'activité de rénovation d'immeubles résulte :

- d'une part d'un décalage du permis de construire pour une surélévation d'un immeuble situé dans le XX<sup>e</sup> arrondissement à Paris lequel sera purgé de recours des tiers le 8 novembre 2011
- d'autre part d'une réhabilitation lourde grevée d'une installation d'ascenseur après redistribution des lots occupés. d'un immeuble situé dans le XVIII<sup>e</sup> arrondissement à Paris

Par ailleurs la précommercialisation de ces 2 immeubles est satisfaisante à ce jour.

#### 1-1 Activité gestion d'immeubles

Au 30 septembre 2011 tous les lots sont loués.

#### 1-2 Activité rénovation d'immeubles

1-2-1 - Chiffre d'affaires : la Foncière Immobilière Courtois a pris l'option de vendre les lots sur un immeuble à Paris 18<sup>ème</sup> dans le régime VIR (Vente immeubles à Rénover) afin d'accélérer la cadence des ventes et de libérer le paiement en dation. Le chiffre d'affaires correspondant à ces travaux ne sera enregistré qu'à la livraison prévue fin janvier 2012.

#### 1-2-2 Option à la TVA sur marge

La réforme du régime de T.V.A immobilière applicable au 11 mars 2010 permet d'exonérer de T.V.A les activités de Rénovation d'Immeubles sauf option expresse qui est choisie à la vente de chaque lot.

La Foncière Immobilière Courtois analyse l'opportunité d'opter ou non à la T.V.A sur marge à chaque vente.

Au 30 septembre 2011 la Foncière Immobilière Courtois n'a pas opté pour la T.V.A sur marge pour la vente des lots.

#### 1-3 Activité gestion de portefeuille

Aucun décaissement ni encaissement pour BV2 et BV3 sur le 3<sup>ème</sup> trimestre 2011

#### 1-4 Activité Promotion Immobilière

Sur la Sarl Groupe d'Or 2005 l'opération est terminée

### 2°) Description générale de la situation financière et des résultats de la société et des sociétés qu'elle contrôle au 30 septembre 2011.

La situation financière reste correcte sauf à noter que la trésorerie disponible sert à reconstituer les stocks dont le total est de 16 708 K€ au 30 septembre 2011.

A noter que la filiale Foncière Immobilière Courtois a obtenu la reconduction d'une ligne de crédit de 1 800 K€ à fin septembre 2012 non utilisée à ce jour.

Le résultat du groupe de l'année 2011 sera impacté par le décalage des ventes sur le 1<sup>er</sup> semestre 2012 sans remettre en cause la rentabilité des opérations...

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

#### 3-1 : Activité rénovation d'immeubles :

La société SARL FIC (activité rénovation d'immeubles) a acquis le 21 octobre 2011 un immeuble rue des 4 Cheminées à Boulogne Billancourt pour une superficie totale de 677 m<sup>2</sup>.

Le 30 septembre, la filiale Foncière Immobilière Courtois a signé une promesse sur un immeuble immobilier de 1220 m<sup>2</sup> rue Vivienne à Paris ; Le délai de rigueur suite à la DIA expire sous deux mois.

#### 3-2 : Activité gestion d'immeubles :

Au cours du 3<sup>ème</sup> trimestre de l'exercice 2011, il n'a pas été donné suite à l'acquisition de l'immeuble de Cannes en raison d'un état locatif ambigu et source future de désagréments.

Enfin, la reconduction du bail avec la Banque Courtois reste l'objet de discussions avec le preneur.

ANNEE 2011

**Chiffre d'affaires du 2<sup>ème</sup> trimestre 2011  
(en milliers d'€uros)**

(En K€)	2010	2011
<b>Chiffre D'Affaires Courtois SA (Société Mère )</b>		
<i>Premier trimestre</i>	128	128
<i>Deuxième trimestre</i>	128	131
<b>Total Société Mère au 30 juin 2011</b>	<b>256</b>	<b>259</b>
<b>Chiffre D'Affaires Consolidé du Groupe</b>		
<b><i>Premier Trimestre</i></b>		
Rénovation d'Immeubles	485	261
Gestion des Immeubles	222	237
Gestion de Portefeuille	-	-
Promotion Immobilière	-	-
<b><i>Deuxième Trimestre</i></b>		
Rénovation d'Immeubles	1 740	985
Gestion des Immeubles	225	241
Gestion de Portefeuille	-	-
Promotion Immobilière	-	-
<b>Total Groupe cumul au 30 juin 2011</b>	<b>2 672</b>	<b>1 724</b>

## ANNEE 2011

### Chiffre d'affaires du 1<sup>er</sup> trimestre 2011 (en milliers d'€uros)

(En K€)	2010	2011
<b>Chiffre D'Affaires Courtois SA (Société Mère )</b>		
<i>Premier trimestre</i>	128	128
<b>Total Société Mère au 31 mars</b>	<b>128</b>	<b>128</b>
<b>Chiffre D'Affaires Consolidé du Groupe</b>		
<i>Premier Trimestre</i>		
Rénovation d'Immeubles	485	261
Gestion des Immeubles	222	237
Gestion de Portefeuille		
Promotion Immobilière		
<b>Total Groupe cumul à fin mars 2011</b>	<b>707</b>	<b>498</b>

### Rapport d'Activité du 1<sup>er</sup> janvier au 31 mars 2011

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

- a) *Gestion d'immeubles : 237 K€*
- b) *Rénovation d'Immeubles 261 K€*
- c) *Gestion de portefeuille : non significatif*
- d) *Promotion Immobilière : néant*

Le chiffre d'affaires consolidé du Groupe Courtois totalise au 31 mars 2011 un montant de 498 K€ contre 707 K€ au 31 mars 2010.

Cette diminution s'explique d'une part, en raison de l'absence d'opération de promotion immobilière et d'autre part, en raison de la faiblesse de l'activité rénovation d'immeubles à Paris.

#### 2°) Description générale de la situation financière et des résultats de la société et des sociétés qu'elle contrôle au 31 mars 2011.

La situation de trésorerie du Groupe Courtois reste satisfaisante au 31 mars 2011 ainsi qu'elle l'était au 31 mars 2010.

L'essentiel de l'activité rénovation d'immeubles sera réalisé au cours du second semestre 2011 compte tenu de l'achèvement des travaux fin juin 2011 sur un immeuble à Paris 18<sup>ème</sup> outre la libération de plusieurs lots.

Les résultats resteront liés au niveau de l'activité dont le rythme s'améliorera au second semestre 2011, d'autant plus que les prix à Paris restent élevés ce qui valorisent d'autant les stocks de l'activité de rénovation d'immeubles.

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

La reconstitution des stocks est en bonne voie sur La Foncière Immobilière Courtois (activité rénovation d'immeubles) suite à deux promesses de ventes signées en mars 2011 portant sur des immeubles situés respectivement à Paris 18<sup>ème</sup> et Paris 14<sup>ème</sup> pour une surface de 642m<sup>2</sup> et 691 m<sup>2</sup>. Sauf préemption, les signatures des actes devraient intervenir avant la fin du premier semestre 2011.

A Cannes, la Foncière Immobilière Courtois a prévu de signer à bref délai une promesse pour acquérir un petit immeuble d'habitation pour une surface de 235 m<sup>2</sup>