

COURTOIS SA

ANNEE 2012

- 1^{er} Trimestre 2012
- 2^{ème} Trimestre 2012
- 3^{ème} Trimestre 2012
- 4^{ième} Trimestre 2012

ANNEE 2012

Chiffre d'affaires annuel 2012 (en milliers d'euros)

(En K€)	2011	2012
Chiffre D'Affaires de COURTOIS SA (Société Mère)		
<i>Premier trimestre</i>	128	129
<i>Deuxième trimestre</i>	131	129
<i>Troisième trimestre</i>	129	129
<i>Quatrième trimestre</i>	129	220
Total Société Mère à fin décembre	517	607
Chiffre D'Affaires Consolidé du Groupe		
<i>Premier Trimestre</i>		
Rénovation d'Immeubles	261	1 328
Gestion des Immeubles	237	244
Gestion de Portefeuille		
<i>Deuxième Trimestre</i>		
Rénovation d'Immeubles	985	3 136
Gestion des Immeubles	241	241
Gestion de Portefeuille		
<i>Troisième Trimestre</i>		
Rénovation d'Immeubles	798	1 295
Gestion des Immeubles	245	239
Gestion de Portefeuille		
<i>Quatrième Trimestre</i>		
Rénovation d'Immeubles	3416	2419
Gestion des Immeubles	241	331
Gestion de Portefeuille		
Total Groupe cumul à fin décembre	6 424	9 233

Rapport d'activité

1°) Montant net par branche d'activité du chiffre d'affaires annuel 2012 :

- a) *Gestion d'immeubles* : 1 055 K€
- b) *Rénovation d'immeubles* : 8 178 K€
- c) *Gestion de portefeuille* : néant

Le chiffre d'affaires consolidé du Groupe Courtois totalise au 31 décembre 2012 un montant de 9 233 K€ contre 6 424 K€ au 31 décembre 2011, soit une augmentation de 43,72% résultant d'une activité plus soutenue de la principale filiale, la Foncière Immobilière Courtois.

1.1 - Activité de rénovation d'Immeubles :

Cette activité enregistre un chiffre d'affaires de 8178 K€ en hausse de 49,78 % par rapport à l'exercice 2011.

Ce montant, satisfaisant en soi, doit être tempéré à cause du décalage observé sur :

- a) dossier Ménilmontant - XX^{ième} arrondissement : Le renforcement des fondations a été plus technique que prévu, ce qui a entraîné un report de livraison sur le 1^{er} trimestre 2013.
- b) dossier Orsel – XVIII^{ième} arrondissement : les nouvelles modalités d'acceptation de crédits par les banques ont décalé au 1^{er} trimestre 2013 la signature de l'acte authentique d'un lot important.
- c) rue Vivienne – II^{ième} arrondissement : cet immeuble, situé au cœur du nouveau quartier multimédia de Paris, supporte des travaux lourds de restructuration. Les nombreuses visites sur le site traduisent l'attractivité de cet emplacement
- d) rue Didot – XIV^{ième} arrondissement : Le rythme de commercialisation est ralenti depuis l'automne 2012. Toutefois cet immeuble génère des loyers corrects.
- e) rue des 4 Cheminées – Boulogne Billancourt : cet immeuble, à proximité du métro Marcel Sembat, présente une cadence de ventes également ralentie quoique adossé à des loyers satisfaisants.

1.2 - Activité de gestion des immeubles :

Cette activité totalise 1 055 K€ de loyers et charges appelés, soit une augmentation de 9,44 % par rapport à 2012 suite à la signature du renouvellement du bail fin octobre 2012 sur l'immeuble « 33 rue de Rémusat à Toulouse » et d'un protocole signé avec le paiement partiel des travaux pour un montant de 598 K€ à la charge de Courtois SA.

SCI Rémusat : Croissy Beaubourg : cet immeuble indivis avec NAEMI AEW EUROPE et la SCI Lassalle est l'objet d'un squat de gens du voyage, ce qui a fait échouer les promesses de vente en cours. L'indivision a saisi la justice et la situation devrait être débloquée tout début 2013.

1.3 - Activité de gestion de Portefeuille :

La situation est identique à celle de 2011
BV3 (Banexi Ventures FCPR) créée en 2000 est remboursée à 66.68 % du total appelé à fin 2012.

Le portefeuille BV3 est en phase d'extinction.

2°) Description générale de la situation financière et des résultats de la société et des sociétés qu'elle contrôle au 31/12/2012 :

La situation financière n'appelle pas de mentions spéciales sauf à noter que la rotation de stock constitue la priorité de l'activité. Dans ce cadre, le montant du stock au 31/12/2012 totalise 22 101 k€ HT, soit une diminution de 17,86 % par rapport à fin 2011. Par ailleurs, la ligne de crédit de 1 800 k€ reste non utilisée.

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

Les opérations importantes ont été :

- a) **Activité Gestion des immeubles** : renouvellement du bail avec la Banque Courtois – 33, rue de Rémusat à Toulouse.
A noter que les discussions ont duré près de deux ans.
Le bail a été renouvelé pour 9 ans dont 6 ans fermes et le loyer a été augmenté de 19,34 %.
- b) **Activité Rénovation d'immeubles** : les ventes, bien que globalement correcte en 2012 pour le groupe Courtois, est impactée par un attentisme général dû à la rigueur fiscale et au durcissement des conditions de recevabilité de la part des banques en dépit des taux d'intérêts particulièrement favorables aux acquéreurs. Ainsi pour les deux lots principaux du dossier Vivienne, un seul lot a été vendu suite au désistement des deux premiers titulaires des promesses

Chiffre d'affaires du 3^{ème} trimestre 2012 (en milliers d'€uros)

(En K€)	2011	2012
Chiffre D'Affaires Courtois SA (Société Mère)		
<i>Premier trimestre</i>	128	129
<i>Deuxième trimestre</i>	131	129
<i>Troisième trimestre</i>	129	129
Total Société Mère au 30 septembre	388	387
Chiffre D'Affaires Consolidé du Groupe		
Premier Trimestre		
Rénovation d'Immeubles	261	1 328
Gestion des Immeubles	237	244
Gestion de Portefeuille		
Deuxième Trimestre		
Rénovation d'Immeubles	985	3 136
Gestion des Immeubles	241	241
Gestion de Portefeuille	-	-
Troisième Trimestre		
Rénovation d'Immeubles	798	1 295
Gestion des Immeubles	245	239
Gestion de Portefeuille	-	-
Total Groupe cumul au 30 septembre	2 767	6 483

Rapport d'activité du 1^{er} juillet 2012 au 30 septembre 2012

1°) Montant net par branche d'activité du chiffre d'affaires (pour les trois premiers trimestres):

- a) Gestion d'immeubles : 724 K€
- b) Rénovation d'immeubles : 5 759 K€
- c) Gestion de portefeuille : néant

Le chiffre d'affaires consolidé du Groupe Courtois totalise au 30 septembre 2012 un montant de 6 483 K€ contre 2 767 K€ au 30 septembre 2011, l'augmentation significative résulte essentiellement de l'activité de rénovation d'immeubles à Paris.

En effet l'avancement des divers chantiers favorise les ventes des appartements disponibles notamment dans le 18^{ème} et 20^{ème} arrondissement et sous peu le 2^{ème} arrondissement.

Malgré un environnement instable qui se traduit par une décélération générale des transactions, il y a lieu de noter qu'à fin septembre 2012 les produits de la filiale Foncière Immobilière Courtois restent recherchés par les acquéreurs.

1-1 Activité de gestion d'immeubles :

Au 30 septembre 2012, tous les lots sont loués sauf le bâtiment de Croissy Beaubourg pour lequel un acquéreur solvable est vivement intéressé.

1-2 Activité de rénovation d'immeubles :

Comme indiqué les ventes de la Foncière Immobilière Courtois ont repris un rythme plus satisfaisant qu'en 2011 et l'écoulement du stock est réalisé dans des conditions correctes.

A fin septembre 2012 le chiffre d'affaires est en hausse de 3715 K€ par rapport au 30 septembre 2011.

1-3 Activité de gestion de portefeuille :

Non significative car en phase d'extinction pour BV2.

2°) Description générale de la situation financière et des résultats de la société et des sociétés qu'elle contrôle au 30.09.2012 :

Aucune remarque particulière n'est à formuler sur la situation financière sauf à constater que la trésorerie est investie dans les stocks, lesquels totalisent un montant de 24 153 K€ HT à fin septembre 2012, (en augmentation par rapport à fin septembre 2011).

La ligne de crédit de 1 800 K€ à ce jour non utilisée a été reconduite en faveur de la filiale Foncière Immobilière Courtois jusqu'au 30 septembre 2013.

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

3-1 Activité de rénovation d'immeubles

La Ville de Paris vient de préempter un immeuble dans le 18^{ième} arrondissement alors que la Foncière Immobilière Courtois était sur le point de signer l'acte authentique.

Malgré la taille réduite de ce dossier, cela constitue cependant un désagrément pour la Foncière Immobilière Courtois.

3-2 Activité de gestion d'immeubles:

Les pourparlers avec la Banque COURTOIS pour l'immeuble Rémusat à Toulouse sont en phase finale et la signature du nouveau bail est envisagée à bref délai après 12 mois de discussions.

Chiffre d'affaires du 2^{ème} trimestre 2012
(en milliers d'euros)

(En K€)	2011	2012
Chiffre D'Affaires Courtois SA (Société Mère)		
<i>Premier trimestre</i>	128	129
<i>Deuxième trimestre</i>	131	129
Total Société Mère au 30 juin	259	258
Chiffre D'Affaires Consolidé du Groupe		
<i>Premier Trimestre</i>		
Rénovation d'Immeubles	261	1 328
Gestion des Immeubles	237	244
Gestion de Portefeuille	-	-
<i>Deuxième Trimestre</i>		
Rénovation d'Immeubles	985	3 136
Gestion des Immeubles	241	241
Gestion de Portefeuille	-	-
Total Groupe cumul au 30 juin	1 724	4 949

Chiffre d'affaires du 1^{er} trimestre 2012
(en milliers d'€uros)

(En K€)	2011	2012
Chiffre D'Affaires Courtois SA (Société Mère)		
<i>Premier trimestre</i>	128	129
Total Société Mère à fin mars	128	129
Chiffre D'Affaires Consolidé du Groupe		
<i>Premier Trimestre</i>		
Rénovation d'Immeubles	261	1 328
Gestion des Immeubles	237	244
Gestion de Portefeuille	-	-
Promotion Immobilière	-	-
Total Groupe cumul à fin mars	498	1 572

Rapport d'activité du 1^{er} janvier 2012 au 31 mars 2012

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

- a) Gestion d'immeubles : 244 K€
- b) Rénovation d'Immeubles : 1 328 K€
- c) Gestion de portefeuille : néant

Le chiffre d'affaires consolidé du Groupe Courtois totalise au 31 mars 2012 un montant de 1 572 K€ contre 498 K€ au 31 mars 2011, l'augmentation résulte des ventes sur l'immeuble d'ORSEL à Paris 18^{ème}.

1.1-Activité de rénovation d'Immeubles :

1.1.1-Bd de Ménilmontant 20^{ième} arrondissement : la structure de l'immeuble, qui se décompose en 3 bâtiments a conduit la FIC à réexaminer le processus de vente, soit TVA immobilière pour le bâtiment A plus surélévation avec VEFA, soit régime classique pour le bâtiment B et le Bâtiment C et mise en place de la VIR.(ventes d'immeuble à rénover)

1.1.2-Rue d'Orsel-Paris 18^{ième} arrondissement : la réception des travaux sur la VIR a été effectuée en date du 30 janvier 2012 (ventes d'immeubles à Rénover)

1.1.3-Rue Vivienne Paris 2^{ième} arrondissement : le dépôt de changement d'affectation du 2^{ème} au 6^{ème} étage de l'immeuble effectué le vendredi 16 mars 2012 et le Règlement de Copropriété est en cours de rédaction. La vente du rez de chaussée et du 1^{er} étage aura un décalage de 2 mois. (au lieu du 31 mars 2012 en mai 2012)

1.1.4-Rue Didot Paris 14^{ième} arrondissement : 4 promesses de ventes sont enregistrées pour un montant de 840 K€ et les actes de vente devraient être signés avant le 30 juin 2012

1.1.5-Rue Baudeliqye Paris 18^{ième} arrondissement : 3 ventes enregistrées en 2011 et forte demande des locataires pour acquérir.

1.1.6-Rue des 4 Cheminées à Boulogne : le projet de règlement de copropriété est en cours

1.1.7- Rue Lentonnet 9^{ième} arrondissement : le dernier lot en stock est sous promesse de vente et l'acte devrait être signé vers le mois de mai 2012.

Au 31 mars 2012, le montant total des stocks s'élève à 26 973 K€ H.T

Suite à la réforme de la TVA Immobilière, l'option TVA est exercée ou non à la vente de chaque lot. Sur le 1^{er} trimestre 2012 la Fic n'a pas opté pour la TVA sur Marge.

L'activité de rénovation d'immeubles enregistre un chiffre d'affaires au 31 mars 2012 de 1 328 K€, en hausse par rapport au 31 mars 2011.

Les lots d'habitation proposés par la FIC restent toujours aussi demandés en raison du contexte particulier à PARIS.

Pour autant les périodes électorales qui caractérisent le 1^{er} semestre 2012, ne sont pas incitatives outre le fait que certains règlements de copropriété selon les particularités de chaque immeuble imposent des délais pour la rédaction finale, par exemple rue Vivienne à Paris, ou encore à Boulogne Billancourt.

1.3- Activité de gestion des immeubles :

Au 31 mars 2012 tous les biens sont loués.

1.3.1-l'immeuble Rue de Rémusat à Toulouse : les négociations afférentes au renouvellement du bail et aux modalités de mise en conformité du bâtiment se poursuivent

1.3.2- locaux à Croissy Beaubourg: le locataire en novembre 2011 a signifié le congé du bail commercial pour un départ le 14 mai 2012.

Toutes les parties de l'indivision ont donné l'accord pour la vente de ce local mais en raison du manque de diligences du cabinet de gestion, le dossier devrait être confié à un tiers pour la vente.

1.4- Activité de gestion de Portefeuille :

La situation est identique à celle du 1^{er} trimestre 2011
BV2 est en phase de liquidation amiable et BV3 en phase d'extinction.

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

Le principal évènement concerne l'activité de rénovation d'immeubles SARL FIC :

La non conformité avec les directives européennes du régime de T.V.A sur marge applicable aux marchands de biens antérieurement au 11 mars 2010 avait conduit la FIC à présenter une réclamation d'un montant de 388 K€ au titre des exercices 2007 et 2008.

En date du 13 avril 2012 la Fic a réceptionné l'accord du remboursement de la part de l'administration Fiscale pour un montant de 388 K€.

La FIC a demandé le remboursement par courrier du 16 avril 2012.
