

**COURTOIS S.A.**  
**Société Anonyme au capital de 1.673.940 euros**  
**Siège social : 3 rue Mage - 31000 TOULOUSE**  
**540 802 105 R.C.S. TOULOUSE**

<b>ATTESTATION DU RAPPORT FINANCIER ANNUEL</b>
--

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 (ci-joint 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.

Jean-Louis Courtois de Viçose

Président Directeur Général  
Fait à Toulouse, le **22 mars 2010**



ASSEMBLÉE  
GÉNÉRALE  
MIXTE

**COURTOIS S.A.**

**EXERCICE**

**2009**



**COURTOIS S.A.**

**EXERCICE**

**2009**



# MESSAGE DU PRESIDENT 2009

---

*2009 constitue un exercice particulièrement décevant.*

*Plusieurs facteurs défavorables ont impacté directement l'activité du groupe :*

*d'une part l'atonie des transactions dans le droit fil du marasme économique de fin 2008 et cela pendant le premier semestre 2009 ; d'autre part l'application des normes IFRS provoquant une modification des normes comptables pour se traduire au final par une diminution et de l'activité et du résultat.*

*En effet l'activité consolidée du groupe ne dépasse pas 7 380 K€ à comparer avec les 23 069 K€ réalisés en 2008.*

*Le résultat net consolidé du groupe totalise 364 K€.*

*Outre l'achèvement de l'opération Groupe d'Or 2005 la principale filiale la Foncière Immobilière Courtois enregistre une diminution du chiffre d'affaires de 29 % par rapport à 2008.*

*Le prix moyen du m<sup>2</sup> à Paris en 2009 n'a subi qu'une légère correction d'environ 2 % à la différence de la banlieue caractérisée par des délais plus longs et des prix au m<sup>2</sup> moins résistants.*

*Le marché parisien début 2010 est marqué par une pénurie des produits et en dépit des initiatives répétées, doublement du PTZ, Pass foncier, dispositif Scellier, autorisation des constructions et mises en chantier accusent en 2009 une baisse significative de l'ordre de 18 % sur 2008.*

*A noter toutefois que les taux d'intérêts redeviennent attractifs, leurs niveaux se comparant à ceux du Printemps 2006.*

*Bien que la reprise économique en Europe y compris en France ne soit pas clairement définie, il en demeure pas moins que Paris Centre grâce à un effort conjoint de l'ensemble des acteurs ne cesse d'attirer une population significative de futurs propriétaires des logements.*

*Dans cette optique et après sélection rigoureuse tout au long de 2009 le groupe COURTOIS est en pourparlers avancés pour acquérir des immeubles d'habitation.*

*L'exercice 2010 au mieux sera une année de transition exposée à la double influence des taux d'intérêts et aussi au traitement plus ou moins long des nouveaux dossiers.*

*Enfin pour renforcer la structure du groupe, la nomination d'un nouvel administrateur indépendant est soumise au vote de l'Assemblée Générale Mixte.*



Jean-Louis COURTOIS de VIÇOSE

O I S S . A .



# CONSEIL D'ADMINISTRATION

---

## ANNÉE 2009

PRESIDENT DU CONSEIL D'ADMINISTRATION et DIRECTEUR GÉNÉRAL

Monsieur Jean-Louis COURTOIS de VIÇOSE

### ADMINISTRATEURS

- Sas Régia représentée par Madame Jean-Louis Courtois de Viçose
- M<sup>lle</sup> Jennifer Courtois de Viçose
- Monsieur Jacques Gayral
- Monsieur Jean-Jacques Germain
- Monsieur Jacques Raibaut
- Monsieur François Rivière

---

### CENSEUR

Monsieur Xavier AZALBERT

---

### COMMISSAIRES AUX COMPTES

EXCO FIDUCIAIRE DU SUD-OUEST (titulaire)  
Monsieur André DAIDÉ (suppléant)

MAZARS (titulaire)  
Monsieur Michel VAUX (suppléant)

COURTOIS S.A.

Société Anonyme au capital de 1 673 940 €

Siège social : 3, rue Mage - BP 48531 - 31685 TOULOUSE cedex 6

540 802 105 RCS Toulouse

Tél. 05.62.26.73.22

Fax 05.62.26.74.82

E-mail : [accueil@courtois.fr](mailto:accueil@courtois.fr)

[www.courtois-sa.com](http://www.courtois-sa.com)



# SOMMAIRE

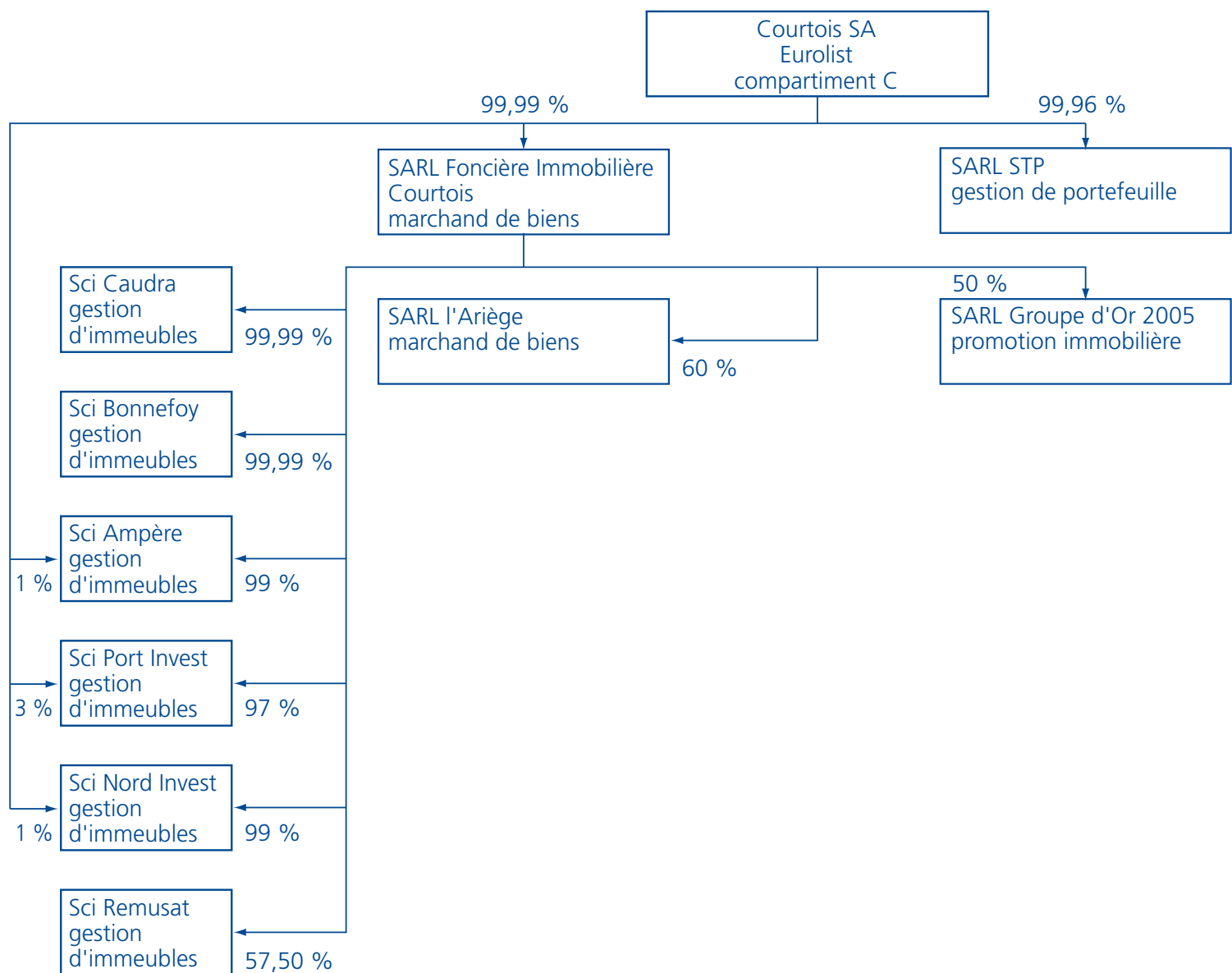
---

Organigramme du Groupe	PAGE 1
Rapport de gestion du conseil d'Administration	PAGE 2
Rapport du Président sur le contrôle interne	PAGE 16
Rapport des commissaires aux comptes sur le rapport du contrôle interne	PAGE 22
Comptes consolidés	PAGE 23
Rapport des commissaires aux comptes sur les comptes consolidés	PAGE 43
Comptes sociaux	PAGE 44
Rapport des commissaires aux comptes sur les comptes annuels	PAGE 52
Rapport spécial des commissaires aux comptes	PAGE 53
Ordre du jour et résolutions de l'Assemblée Générale mixte du 18 mai 2010	PAGE 55
Rapport des commissaires aux comptes sur la 8 <sup>e</sup> résolution	PAGE 60
Rapport des commissaires aux comptes sur la 10 <sup>e</sup> résolution	PAGE 61
Rapport des commissaires aux comptes sur la 11 <sup>e</sup> résolution	PAGE 62
Rapport des commissaires aux comptes sur la 12 <sup>e</sup> résolution	PAGE 63
Rapport des commissaires aux comptes sur la 14 <sup>e</sup> résolution	PAGE 64
Rapport des commissaires aux comptes sur la 15 <sup>e</sup> résolution	PAGE 65

# COURT

# ORGANIGRAMME DU GROUPE

## AU 31 DÉCEMBRE 2009



# O.I.S.S.A.

# ASSEMBLÉE GÉNÉRALE MIXTE

## RAPPORT DE GESTION DU CONSEIL D'ADMINISTRATION A L'ASSEMBLEE GENERALE MIXTE DU 18 MAI 2010

Chers Actionnaires,

Nous vous avons réunis en Assemblée Générale Ordinaire 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 2009.

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 dans les délais impartis.

Le présent rapport a notamment pour objet de vous présenter la situation de notre société et celle de notre groupe.

Les comptes sociaux de l'exercice clos le 31 décembre 2009 ont été établis suivant les mêmes modes de présentation et les mêmes méthodes d'évaluation que l'exercice précédent.

Les comptes consolidés ont été établis au 31 décembre 2009 suivant les mêmes modes de présentation et les mêmes méthodes d'évaluation à l'exception de l'activité de promotion immobilière qui a été comptabilisée selon la méthode de l'avancement.

Ce changement de méthode a des répercussions importantes sur le résultat, l'actif et le passif

(cf. note 4 des comptes consolidés)

### I – ACTIVITE DU GROUPE

#### 1-1-L'ACTIVITÉ DE L'ENSEMBLE DU GROUPE AU COURS DE L'EXERCICE ÉCOULÉ

Toutes les filiales citées sont contrôlées au sens de l'article L.233-3 du code de commerce, la liste complète est présentée à la note 3 de l'annexe des comptes consolidés au 31/12/2009.

##### 1-1-1 - ANALYSE DES RÉSULTATS

Les comptes consolidés arrêtés au 31 décembre 2009 enregistrent un résultat net part du groupe de 364 K€ contre 2 752 K€ au 31 décembre 2008. Nous vous demanderons d'approuver ces comptes.

Le résultat consolidé, après impôt (209 K€) s'établit à 380 K€ :

Part de COURTOIS SA	364 K€
Part des Minoritaires	16 K€

Cette diminution du résultat s'explique d'une part par le changement de méthode de l'activité de promotion immobilière qui impacte le résultat de - 539 K€ et d'autre part par la baisse du chiffre d'affaires de l'activité de marchand de biens à Paris.

##### a) Juste Valeur sur les Immeubles de placement

Conformément à l'option offerte par IAS 40, les immeubles de placement sont évalués à leur juste valeur et la différence de valeur d'une date de clôture à une autre est portée dans le résultat de l'exercice. La juste valeur est déterminée par un expert indépendant selon le rythme annuel, en fonction du marché, de la qualité des immeubles, de leur localisation, de la surface, de leur affectation et de leur état locatif hors droits d'enregistrement.

Les expertises sont effectuées par des experts indépendants une fois par an en fin d'année.

La variation de la juste valeur au 31/12/2009 est de - 44 K€ et est comptabilisée dans le compte de résultat sous la rubrique : «Autres Produits et Charges».

##### b) Juste valeur sur les immobilisations financières

La variation de la juste valeur de BV2 et BV3 impacte le résultat de - 8 K€ au 31 décembre 2009 et est comptabilisée dans le compte de résultat sous la rubrique : «Autres Produits et Charges Financiers».

1-1-1-1 - Le chiffre d'affaires s'élève à un montant de 7 380 K€. Cette baisse du chiffre d'affaires de 68,01% résulte d'une part : d'une exploitation très faible à Paris et d'autre part, de la fin des opérations Sarl Groupe d'Or.

A noter que le montant du chiffre d'affaires de l'activité de promotion immobilière d'un montant de 2 013 K€ enregistré en 2009 est amputé d'une somme de 3 908 K€ rétroactivement affectée aux exercices 2007 et 2008 par application de la méthode comptable de l'avancement des travaux (norme IAS18).

1-1-1-2 - les charges opérationnelles courantes s'élèvent à un montant de 6 680 K€ selon le tableau ci-après :

Libellé	Au 31/12/2009	Au 31/12/2008
Autres produits de l'activité		
Achats consommés	(5046)	(15 945)
Charges de personnel	(54)	(51)
Charges externes	(1 404)	(2 333)
Impôts et taxes	(136)	(194)
Dotation aux amortissements	(11)	(11)
Dotation aux provisions	42	1
Variation des stocks de produits en cours et de produits finis		
Autres produits et charges	(71)	63
<b>Total Charges opérationnelles</b>	<b>(6 680)</b>	<b>(18 470)</b>

### 1-1-2 - ANALYSE DU BILAN

Le total du bilan consolidé du Groupe au 31 décembre 2009 s'élève à 21 297 K€, contre 32 075 K€ au 31 décembre 2008.

Les capitaux propres consolidés passent de 15 150 K€ au 31 décembre 2008 à 15 806 K€ au 31 décembre 2009 qui s'explique principalement par :

- le changement de méthode de + 539 K€
- le résultat de l'exercice de + 364 K€
- des dividendes distribués de - 255 K€

### 1-1-3 - ANALYSE DE LA SITUATION FINANCIÈRE

Les concours bancaires utilisés par le groupe dans les comptes consolidés au 31 décembre 2009 s'élèvent à 2 636 K€ soit pour l'activité de :

- 2 311 K€ Marchand de Biens

Pour la FIC il s'agit d'un endettement à court terme pour l'achat de deux immeubles ; à noter que, outre les crédits sur stocks, elle dispose d'une autorisation ponctuelle de 1 800 K€, à échéance du 31 juillet 2010 et non utilisée au 31 décembre 2009.

- Promotion Immobilière

Néant.

- 326 K€ Gestion des Immeubles

La SCI Ampère a un total de dettes de 143 K€ et la SCI Port Invest de 107 K€ avec des taux essentiellement fixes.

La société Courtois SA au 31 décembre 2009 est endettée à taux fixe à hauteur de 76K€.

### 1-1-4 - EVOLUTION PRÉVISIBLE ET PERSPECTIVES D'AVENIR

Pour la Foncière Immobilière Courtois, 2010 sera quasiment identique à 2009 et donc marqué par une insuffisance d'activité. Toutefois le point favorable est que contrairement à fin 2008-2009 plusieurs dossiers devraient être acquis prochainement de telle sorte que sauf préemption administrative systématique, la Foncière Immobilière Courtois serait en mesure d'accompagner la reprise attendue.

Concernant l'activité de Marchand de Biens un immeuble situé à Paris 3<sup>ème</sup> pour une surface de 1 100 m<sup>2</sup> a fait l'objet d'une promesse de vente en février 2010 et l'acte authentique est en principe prévu pour fin mai 2010.

### 1-1-5 - EVÈNEMENTS POST-CLÔTURE

Néant

### 1-1-6 - PRINCIPAUX RISQUES ET INCERTITUDES

#### 1-1-6-1 - Incertitudes

La principale incertitude se situe au niveau des prix pratiqués à Paris pour les logements ; selon la variation des prix, la Foncière Immobilière Courtois obtiendra un résultat suffisant, pour autant que comme à l'accoutumée, la demande à Paris reste soutenue à contrario des baisses constatées en Province.

Les taux d'intérêt ont enregistré une baisse significative fin 2009, qui perdue encore début 2010.

Dans la mesure où même partiellement cette baisse sera répercutée par les banques, on peut croire que l'accès au crédit acquéreur sera quelque peu desserré.

Pour l'avenir, les préconisations du Grenelle de l'environnement conduiront la Foncière Immobilière Courtois à redéfinir ses interventions en matière de travaux et d'aménagement des logements ; il s'agit là du principal enjeu et défi des prochaines années.

#### 1-1-6-2 - Gestion des risques :

##### 1-1-6-2-1 - Risque de marché

Confrontation à l'évolution des cycles immobiliers.

L'activité de la société est aussi influencée par l'évolution de l'indice national du coût de la construction (ICC) et de l'indice des loyers commerciaux (ILC) sur lequel les loyers sont généralement indexés. La capacité de la société à augmenter les loyers lors des renouvellements

des baux est fonction de l'offre et de la demande sur le marché, de l'emplacement et de l'évolution des facteurs locaux de commercialité.

La valeur du portefeuille immobilier dépend de nombreux facteurs dont certains évoluent en fonction de l'environnement général.

##### 1-1-6-2-2 - Risque de contrepartie

Les locataires sont en majorité des sociétés ne présentant pas à ce jour de risque significatif quant à leur solvabilité.

##### 1-1-6-2-3 - Risque de liquidité

Le risque de liquidité est considéré à ce jour comme étant maîtrisé par la société.

##### 1-1-6-2-4 - Risque de taux

Le groupe Courtois est exposé à l'évolution des taux d'intérêts du marché sur les montant des emprunts à taux variable concernant l'activité de marchand de biens. Le risque est pour l'instant mesuré, s'agissant essentiellement de court terme, suivi au jour le jour. Pour l'activité gestion des immeubles les taux sont majoritairement à taux fixe.

##### 1-1-6-2-5 - Risque de marché actions

La Société détient un certain nombre de ses propres actions. En conséquence la variation du cours de bourse de son propre titre impacte le montant de ses capitaux propres.

##### 1-1-6-2-6 - Risque d'assurance

La société dispose d'assurances pour l'essentiel des risques généraux inhérents à l'exercice de son activité. Elle a notamment une assurance « Responsabilité Civile de Dirigeants », une assurance « Bris de Machine » une assurance « tous risques informatiques » une assurance « RC Marchand de Biens » ainsi que qu'une assurance dommage ouvrage souscrite par chantier de rénovation.

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. La société dépendant du marché de l'assurance, les primes versées pourraient subir une augmentation en cas de sinistre.

##### 1-1-6-2-7 - Risque de change

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

##### 1-1-6-2-8 - Risques juridiques

A la connaissance de Courtois Sa il n'existe pas de procédure gouvernementale, judiciaire ou d'arbitrage, y compris toute procédure dont la société a connaissance, qui est en suspens ou dont elle est menacée, susceptible d'avoir ou ayant au cours des 12 derniers mois des effets significatifs sur la situation financière ou la rentabilité de la société et/ou du groupe

##### 1-1-6-2-9 - Risque lié à la crise financière

La société a retenu l'option de 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 31/12/2009.

Ce marché immobilier reste impacté par le contexte de la crise et du ralentissement économique actuel, ainsi que par les difficultés de financement des investisseurs spécialisés en immobilier. Il est entré dans une phase de baisse des valeurs vénales entraînant, de par la stabilité des valeurs locatives, une hausse généralisée des taux de rendements locatifs.

Cette hausse du taux de rendement s'est traduite par une variation négative de la juste valeur des immeubles de placement à hauteur de - 44 K€, ce qui démontre la sensibilité de la valorisation des actifs à la variation de ces taux de rendement.

##### 1-1-6-2-10 - 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.

## 1-2 - DÉLAIS DE PAIEMENT FOURNISSEURS ET CLIENTS

### 1-2-1- FOURNISSEURS

Détail des dettes par société du groupe :

Noms	Dettes Fournisseurs au 31/12/2008 en K€	Fournisseurs Factures à recevoir 2008 en K€	Acomptes Fournisseurs 2008 en K€	Dettes Fournisseurs au 31/12/2009 en K€	Fournisseurs Factures à recevoir 2009 en K€	Acomptes Fournisseurs 2009 en K€
Courtois SA	10			10		
SFIC	51	139	(5)	23	28	(6)
Sarl Blagnac Groupe d'Or 2005	476	252		-	11	
Total	537	391	(5)	33	39	(6)

Au 31 décembre 2009, le solde des dettes à l'égard des fournisseurs, s'élevait à 33 K€ et était constitué de :

- à hauteur de 54.55 % : de factures payable à 30 jours à compter de la date de réception de la facture
- à hauteur 45.45 % : les dettes fournisseurs correspondent à une facture à compenser avec une créance séquestrée chez le notaire suite à une promesse de vente non réalisée.

### 1-2-2 - CLIENTS

Détail des créances clients du groupe

Noms	Clients au 31/12/2008 en K€	Clients au 31/12/2009 en K€
Courtois SA		
SFIC	91	91
Sarl Blagnac Groupe d'Or 2005	7 833	-
Total	7924	91

## 1-3 - L'ACTIVITÉ PAR BRANCHES D'ACTIVITÉ DANS LES COMPTES SOCIAUX

Activité des filiales :

Noms	Activité	Chiffre d'affaires	Résultat d'exploitation	Résultat financier	Impôt sur les sociétés	Résultat de l'exercice
SFIC	Marchand de Biens	4 444	(305)	2 166		1 894
L'Ariège	Marchand de Biens					-
Sarl Blagnac Groupe d'Or 2005 (100%) (1)	Promotion Immobilière	12 554	2 748	43	(924)	1 867
Sci Rémusat	Gestion d'immeubles	72	47	3		50
Sci Ampère Stratège	Gestion d'immeubles	37	11	(7)		3
Sci Nord invest	Gestion d'immeubles		(1)	5		4
Sci Port Invest	Gestion d'immeubles	34	16	(4)		12
Sci Bonnefoy	Gestion d'immeubles	17	10		(3)	7
Sci Caudra	Gestion d'immeubles	239	185	6	(63)	127
STP (retraitement 12 mois) (2)	Gestion de portefeuille		(12)	16	(1)	2

1 - Dans les comptes consolidés le chiffre d'affaire de la Sarl Groupe d'Or est diminué des frais de notaire, de la garantie locative à la charge du vendeur et de la méthode de l'avancement.

De plus concernant le changement de méthode (à l'avancement et non plus à la livraison) le résultat est diminué de -539 K€

2 - La société clôture son exercice au 30 juin

### 1-3-1 - ACTIVITÉ DE MARCHAND DE BIENS

#### FONCIÈRE IMMOBILIÈRE COURTOIS (FIC)

Le chiffre d'affaires s'élève à 4 444 K€ en 2009 contre 6 338 K€ en 2008.

La Fic a cédé les parts de la SARL Révalimmo II et III en cours d'année 2009.

Comme prévu à l'Assemblée Générale de mai dernier, l'exercice 2009 est particulièrement médiocre puisque l'activité Marchand de Biens est restée atone.

A noter cependant que 80% du chiffre d'affaires a été réalisé sur le second semestre 2009 et cela reflète l'amorçage de la reprise des ventes à Paris Centre.

Le marché du logement ancien à Paris en 2009 n'a quasiment pas chuté au niveau des prix pratiqués, contrairement à la banlieue.

Le marché est actuellement marqué par une pénurie de produits alors que la demande devient de plus en plus forte.

En effet les constructions neuves sont rares à Paris et les mesures

décidées par le gouvernement en faveur du logement telles que tours de grande hauteur, restructuration des Batignolles, ventes de logement HLM aux occupants... ne seront efficaces que progressivement.

En réponse à ses actionnaires, la Foncière Immobilière Courtois en 2009 et avec l'accord des ses partenaires a décidé de se retirer des dossiers qui n'étaient plus conformes à la stratégie d'origine. En 1<sup>er</sup> lieu, il s'agit du dossier de promotion à Boulogne Billancourt, classé sans suite en raison des obstacles administratifs à répétition rencontrés.

En second lieu sont concernés les dossiers Revalimmo II et Révalimmo III respectivement à Toulouse et à Limoges classés sans suite pour les mêmes raisons que précédemment.

Il y a lieu de préciser qu'aucune dépréciation comptable n'a été enregistrée selon les rachats à l'identique acceptés par la Foncière Immobilière Courtois.

Il convient de signaler que le dossier ST Jean de Luz est enfin en chantier puisque la mairie concernée vient d'accorder les diverses autorisations requises.

SARL L'ARIEGE

Pas d'activité en 2009

**1-3-2 - ACTIVITÉ DE PROMOTION IMMOBILIÈRE**SUR BLAGNAC GROUPE D'OR 2005

FIC SARL en partenariat à hauteur de 50 % avec le Groupe GA a signé le 14 décembre 2007 la vente d'un programme de bureaux en zone aéroportuaire de Toulouse Blagnac au profit de General Electric Real Estate Finance.

Le 3<sup>e</sup> et dernier bâtiment a été livré en février 2009.

Dans les comptes consolidés le chiffre d'affaires de la Sarl Groupe d'or est diminué des frais de notaire et de la garantie locative à la charge du vendeur.

Cette opération exceptionnelle enregistre un chiffre d'affaires de 2 013 K€ en 2009 contre 15 884 K€ en 2008. Cette baisse s'explique d'une part par l'impact du changement de méthode d'un montant de - 3908 K€ et d'autre part de la fin de l'opération Sarl Groupe D'or 2005.

Le dernier encaissement concernant ce dossier interviendra dans le 1<sup>er</sup> semestre 2010.

**1-3-3 - ACTIVITÉ GESTION DES IMMEUBLES**

Les performances économiques de ces sociétés sont reprises dans

l'annexe des comptes consolidés de votre société cf. note 5 information sectorielle.

En ce qui concerne la Sci Nord Invest une filiale du groupe Auchan à demandé l'extension de son implantation à Montauban sur une partie de son terrain. Après des péripéties, le permis de construire a été obtenu le 10 novembre 2009 et purgé du recours des tiers le 13 janvier 2010.

Le bail de ces nouveaux locaux est sur le point d'être signé, ce qui déclenchera le début des travaux.

L'autre partie du terrain est toujours classée en zone rouge inondable dans l'attente d'éléments nouveaux.

**1-3-4 - ACTIVITÉ GESTION DE PORTEFEUILLE**SOCIÉTÉ TOULOUSAINE DE PORTEFEUILLE

BV3 créée en 2000 est remboursée à 66.68 % \* du total appelé à fin 2009. Le portefeuille BV3 est désormais en phase de maturité. Les encaissements au titre de BV2 ont représenté en 2009 un montant de 6 K€.

La société STP a clôturé son exercice au 30 juin 2009 et a fait l'objet d'un arrêté des comptes intermédiaires pour les comptes consolidés afin d'harmoniser les dates de clôture de toutes les sociétés du groupe.

\* compte tenu d'un appel de fonds en 2009.

**II – ACTIVITÉ PROPRE DE LA SOCIÉTÉ COURTOIS SA**

La Société Courtois SA a réalisé un chiffre d'affaires de 533 K€ en progression de 8,55 % sur 2009.

**2-1 - SITUATION DE LA SOCIÉTÉ ET SON ACTIVITÉ DURANT L'EXERCICE**

L'augmentation du résultat d'exploitation soit 139 K€ provient essentiellement de la baisse des frais généraux.

Le résultat financier atteint un montant de 424 K€ contre 453 K€ en 2008, soit une diminution de 6,41 % résultant de la diminution du taux d'intérêt et du remboursement du compte courant de la SARL FIC.

Le résultat exceptionnel est de 14 K€ en 2009.

Après impôt, le résultat est de 594 K€ contre 277 K€ en 2008. Nous vous demanderons d'approuver ces comptes.

**2-2 - ACTIVITÉS EN MATIÈRE DE RECHERCHE ET DE DÉVELOPPEMENT**

La société n'a eu aucune activité en matière de recherche et développement au cours de l'exercice clos au 31 décembre 2009.

**2-3 - PRINCIPAUX RISQUES ET INCERTITUDES**

Le risque inhérent à l'activité de COURTOIS SA est le suivant : Immeuble de bureaux «33 rue de Rémusat à Toulouse» : la gestion de l'immeuble est faite en direct par la société dans les conditions d'usage.

Le bail a été renouvelé en 2003 et le risque de défaut de paiement est non significatif.

**2-4 - EVÉNEMENTS IMPORTANTS INTERVENUS DEPUIS LA DATE DE CLÔTURE**

Néant.

**2-5 - SITUATION FINANCIÈRE DE LA SOCIÉTÉ****2-5-1 - EMPRUNTS**

La société Courtois SA au 31 décembre 2009 est endettée à taux fixe à hauteur de 76 K€ suite aux travaux de ravalement de façade de l'immeuble « 33 rue de Rémusat ».

**2-5-2 - DETTES FOURNISSEURS ET CHARGES À PAYER****2-5-2-1 - Dettes fournisseurs**

Au 31 décembre 2009, le solde des dettes à l'égard des fournisseurs, s'élevait à 10 K€ et était constitué de :

- 100 % de factures payables à 30 jours à compter de la date de réception de la facture.

**2-5-2-2 - Charges à payer**

Ces dettes ont une échéance inférieure à 1 an.

**2-5-3 - ENGAGEMENTS HORS BILAN**

Caution solidaire et hypothécaire de 1 800 000 € consentie à la BNP Paribas au profit de la société Foncière Immobilière Courtois. Caution de 68 339 € consentie à la Caisse d'Épargne (promesse d'hypothèque sur l'immeuble du 33 rue de Rémusat à Toulouse pouvant être inscrite au 31/12/2012).

**2-6 - PRISE DE PARTICIPATION ET DE CONTRÔLE**

Nous vous précisons qu'au cours de l'exercice clos le 31 décembre 2009 il n'y a eu ni prise de participation, ni de prise de contrôle.

**2-7 - ÉVOLUTION PRÉVISIBLE :**

Aucun changement significatif

**2-8 - LES PROGRÈS RÉALISÉS**

Aucun changement significatif

**2-9 - LES DIFFICULTÉS RENCONTRÉES**

Néant

**2-10 - LES PERSPECTIVES D'AVENIR**

Identique à 2009 et concernant l'activité de ses filiales cf paragraphe no 1-2.

### III – AFFECTATION DU RESULTAT

#### 3-1 - 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 de la façon suivante :

- Le bénéfice net de l'exercice s'élève à 593 524,52 €  
- Et le report à Nouveau créditeur de 500,50 €

**Soit au total la somme de** 594 025,02 €  
sera réparti comme suit :

- **Dividendes net à payer** 305 676,00 €

se décomposant ainsi :

• Premier dividende : 83 697,00 €

• Super dividendes : 221 979,00 €

- **Autres réserves** 288 349,02 €

Nous vous demandons d'approuver cette affectation du résultat. Si vous approuvez cette affectation du résultat, le dividende distribué sera de 4,20 € par action.

La distribution est éligible, pour les personnes physiques fiscalement domiciliées en France, à la réfaction de 40 % prévue à l'article 158-3 2° du Code Général des Impôts.

Ce dividende sera payable le 28 mai 2010. Le détachement du coupon interviendrait le 25 mai 2010.

Au 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, seraient affectées au report à nouveau.

#### 3-2 - DISTRIBUTION ANTÉRIEURE DE DIVIDENDES (CGI 243 BIS)

Conformément aux dispositions de l'article 243 bis du code Général des Impôts, nous vous signalons qu'au cours des trois derniers exercices les distributions de dividendes ont été les suivantes :

Au titre de l'Exercice	Revenus éligibles à la réfaction		Revenus non éligibles à la réfaction
	Dividendes	Autres revenus distribués	
2006	254 730,00 €	-	-
2007	363 900,00 €	-	-
2008	254 730,00 €	-	-

#### 3-3 - DÉPENSES ET CHARGES NON DÉDUCTIBLES FISCALEMENT (CGI 39-4)

Néant.

### IV – ACTIONNARIAT & EVOLUTION BOURSIERE

#### 4-1 - ACTIONNARIAT DE LA SOCIÉTÉ

Nous vous signalons l'identité des personnes détenant directement ou indirectement au plus au 31 décembre 2009 de 5%, 10%, 15%, 20%, 25%, 33,33%, 50 %, et 66,66%, de 90% , de 95% du capital social ou droits de vote aux Assemblées Générales :

Conformément aux articles L. 233-13 et L. 247-2 du Code de

Commerce, nous vous précisons qu'au 31 décembre 2009 :

- la société SAS REGIA détenait 37 895 actions nominatives de la Société Courtois SA, représentant 52,07 % du capital et 53,98 % des droits de vote réels (hors actions autodétenues privées du droit de vote)

- Monsieur Jean-Louis COURTOIS de VIÇOSE détenait directement et indirectement 52,04 % du capital de COURTOIS SA et 53,96 % des droits de vote réels.

Actionnaires	En Capital	En droit de Vote
Détenant plus de 5 %	Monsieur et Madame Paulus	Monsieur et Madame Paulus
Détenant plus de 10 %	-	-
Détenant plus de 15 %	-	-
Détenant plus de 20 %	-	-
Détenant plus de 25 %	-	-
Détenant plus de 33,33 %	-	-
Détenant plus de 50 %	SAS Régia Monsieur Jean-Louis COURTOIS de VIÇOSE	SAS Régia Monsieur Jean-Louis COURTOIS de VIÇOSE
Détenant plus de 66,66 %	-	-
Détenant plus de 90 %	-	-
Détenant plus de 95 %	-	-

Au cours de l'exercice clos le 31 décembre 2009, cette liste n'a pas connu de modifications portées à notre connaissance.

Nous vous informons qu'au cours de l'exercice social :

- La Société n'a pas pris de participations significatives ni de contrôle d'autres sociétés visées par l'article L. 233-6 du Code de Commerce.

- Il n'y a pas eu d'aliénations d'actions au titre de participations croisées au sens de l'article R. 233-19 du Code de commerce, ni d'actions d'autocontrôle au sens de l'article L. 233-13 du Code de Commerce.

#### 4-2 – QUOTITÉ DE CAPITAL DÉTENU PAR LES SALARIÉS À LA CLÔTURE DE L'EXERCICE

Conformément à l'article L. 225-102 du Code de Commerce, nous vous indiquons qu'à la clôture de l'exercice 2009, il n'y avait pas de participation des salariés au sein du capital de la société.

#### 4-3 - OPÉRATIONS EFFECTUÉES PAR LES DIRIGEANTS ET LEURS PROCHES SUR LES TITRES DE LA SOCIÉTÉ

Néant

#### 4-4- CONTRAT DE LIQUIDITÉ

A partir du 18 février 2008 et jusqu'au 31 décembre 2009, puis renouvelable par tacite reconduction par périodes successives de 12 mois, la société COURTOIS S.A a confié la mise en œuvre d'un contrat de liquidité conforme à la Charte de déontologie de l'AMAFI à Oddo Corporate Finance.

Pour la mise en œuvre de ce contrat, les moyens suivants ont été affectés au compte de liquidité :

- 30 000 Euros

Un nouveau programme de rachat d'actions propres sera mis en œuvre au cours de l'exercice 2010.

Détail des achats et ventes au cours de l'année 2009 dans le cadre du contrat de liquidité.

	Nombre d'actions achetées	Nombre d'actions vendues	Cours moyens des achats	Cours moyens des ventes	Nombre d'actions au 31/12/2009	Montant des actions au 31/12/2009	% de capital
Année 2009	1193	1241	90,58	92,22	152	13960,54	0,21%

Montant des frais de négociations : néant.

#### 4-5 - ACTIONS PROPRES

L'Assemblée Générale Mixte du 14 mai 2009 a autorisé le Conseil d'Administration, pour une période de 18 mois, conformément aux articles L. 225-209 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 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 2009, il n'y a pas eu d'opérations d'achat effectuées par la société sur ses propres titres en application des articles L.225-209 et suivants du Code de commerce en dehors des opérations réalisées dans le cadre du contrat de liquidité

Au 31 décembre 2009, Courtois SA détient 88 de ses actions propres (0.12 % du capital) comptabilisées sous la rubrique : « Autres immobilisations financières » un montant total de 7 689,73 €.

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.

Nous vous proposons de renouveler ledit programme afin 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 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 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 14 mai 2009.

Les acquisitions pourraient être effectuées en vue de :

- assurer l'animation du marché secondaire ou la liquidité de l'action Courtois SA par l'intermédiaire d'un prestataire de service d'investissement au travers d'un contrat de liquidité conforme à la charte de déontologie de l'AMAFI admise par l'AMF,

- conserver les actions achetées et les remettre ultérieurement à l'échange ou en paiement dans le cadre d'opérations éventuelles de croissance externe, étant précisé que les actions acquises à cet effet ne peuvent excéder 5 % du capital de la société,
- assurer la couverture de plans d'options d'achat d'actions et autres formes d'allocation d'actions à des salariés et/ou des mandataires sociaux du groupe dans les conditions et selon les modalités prévues par la loi, notamment au titre de la participation aux résultats de l'entreprise, au titre d'un plan d'épargne entreprise ou par attribution gratuite d'actions,
- assurer la couverture de valeurs mobilières donnant droit à l'attribution d'actions de la société dans le cadre de la réglementation en vigueur,
- procéder à l'annulation éventuelle des actions acquises, conformément à l'autorisation conférée par l'Assemblée Générale des actionnaires du 18 mai 2010 dans sa huitième résolution à caractère 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 appréciera.

Ces opérations pourraient notamment être effectuées en période d'offre publique dans le respect de l'article 232-15 du règlement général de l'AMF si, d'une part, l'offre est réglée intégralement en numéraire et, d'autre part, les opérations de rachat sont réalisées dans le cadre de la poursuite de l'exécution du programme en cours et qu'elles ne sont pas susceptibles de faire échouer l'offre.

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

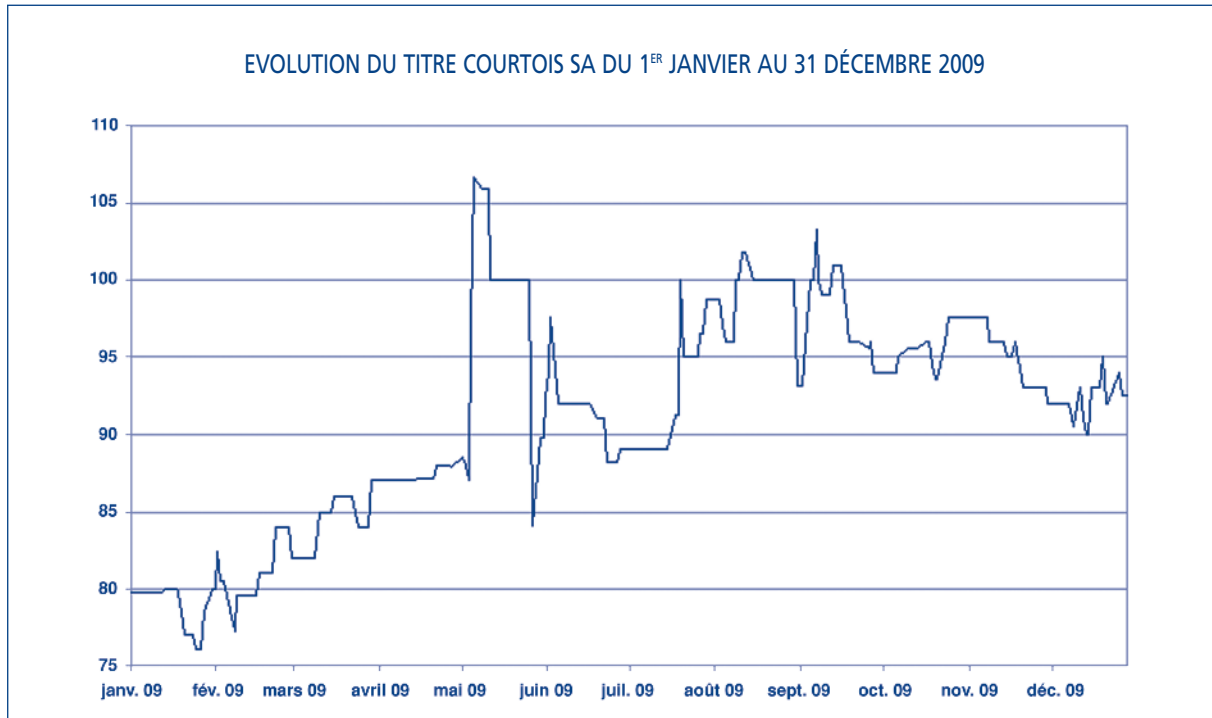
Nous vous proposons de fixer le prix maximum d'achat à 130 € par action et en conséquence le montant maximal de l'opération à 946 140 €.



## 4-6 - EVOLUTION DU COURS DE L'ACTION

Cotation

- Marché compartiment C
- Code ISIN : FR0000065393



## 4-7 - RENDEMENT DU TITRE

NYSE EURONEXT, a conclu avec FTSE un partenariat permettant de classer par secteurs économiques, les sociétés cotées sur les marchés selon la nomenclature ICB.

Notre société actuellement classée en :  
« **8633 Real Estate Holding&Development** »

Les valeurs ainsi cotées sur EURONEXT sont classées par ordre alphabétique avec un critère d'identification supplémentaire correspondant à leur compartiment de capitalisation boursière.

Ainsi, COURTOIS SA est classée dans le compartiment C constitué par les sociétés dont la capitalisation boursière moyenne est inférieure à 150 millions d'Euros.

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

	2009	2008	2007	2006	2005
Valeur nominale	23	23	23	23	23
Revenu par actions	4,20	3,50	5,00	3,50	3,50
<u>Cours extrême en bourse</u>					
Cours + haut	106,70	117	126	114,70	125
Cours + bas	74,50	67,02	102	96,15	98,10
Dividende net	4,20	3,50	5,00	3,50	3,50
Bénéfice par action ajusté	8,16	3,80	4,13	7,84	9,28
Dernier cours de l'exercice	92,50	79,80	110,00	114,60	103
Taux de rendement global sur la base du dernier cours de l'exercice (en %)	4,54	4,39	4,76	3,05	3,40

# COURTOIS

## V – ADMINISTRATION & CONTROLE DE LA SOCIETE

### 5-1 - MANDATS ET FONCTIONS EXERCÉS PAR LES ADMINISTRATEURS DE COURTOIS SA

#### 5-1-1 - MANDATS DÉTENUS AU SEIN DE LA SOCIÉTÉ COURTOIS SA

Composition du Conseil d'Administration au 31 décembre 2009

Nom Prénom	Date de nomination ou renouvellement	Expiration du mandat avec l'assemblée statuant sur les comptes de l'exercice clos le :	Fonction principale exercée dans la société
Jean-Louis Courtois de Viçose	Renouvellement : AG du 14/05/2009	31/12/2014	Président du Conseil d'Administration Et Directeur Général de la Société
Régia-représentant permanent : Madame Jean-Louis Courtois de Viçose	Nomination représentant permanent : AG du 29/05/1990 Renouvellement : AGM du 15/05/2008	31/12/2013	Administrateur
Jennifer Courtois de Viçose	Nomination AG 14/05/2009	31/12/2014	Administrateur
Jacques Raibaut	Nomination AG 05/05/1999 Renouvellement : AG du 16/05/2005	31/12/2010	Administrateur
Jean-Jacques Germain	Nomination : AG du 14/05/2004	31/12/2009	Administrateur
Jacques Gayral	Nomination : AG du 16/05/2005	31/12/2010	Administrateur
François Rivière	Nomination : AG du 15/05/2007	31/12/2013	Administrateur
Xavier Azalbert	Nomination : AG du 15/05/2007	31/12/2012	Censeur

#### 5-1-2 - RENOUELEMENT ET NOMINATION

Nous vous suggérons de procéder au renouvellement du mandat d'administrateur de Monsieur Jean-Jacques Germain, pour une nouvelle période de 6 années qui expirera en 2016, au terme de l'assemblée générale ordinaire appelée à statuer sur les comptes de l'exercice écoulé.

Par ailleurs, nous vous proposons la nomination d'un nouvel administrateur en la personne de Monsieur François Salvador, pour une période de 6 années dont le mandat expirera en 2016, au terme de l'assemblée générale appelée à statuer sur les comptes de l'exercice écoulé.

L'intéressé est un professionnel de l'immobilier et sa carrière exemplaire est non seulement une référence mais constitue aussi un renforcement significatif pour le futur de Courtois SA et de ses filiales.

Il est précisé que les membres des organes d'administration et direction du groupe Courtois SA n'ont subi aucune condamnation pour fraude et aucune sanction publique au cours des cinq dernières années.

#### 5-1-3 - MANDATS DÉTENUS PAR LES ADMINISTRATEURS DANS D'AUTRES SOCIÉTÉS

##### 5-1-3-1 - Monsieur Jean-Louis Courtois de Viçose

Président du Conseil d'administration et Directeur Général de COURTOIS SA

Nom de la société	Forme juridique de la Société	Fonction
SFIC	Sarl	Gérant
L'Ariège	Sarl	Gérant
Bonnefoy	Sci	Représentant de la SFIC gérante
Nord Invest	Sci	Représentant de la SFIC gérante
Caudra	Sci	Représentant de la SFIC gérante
Port Invest	Sci	Représentant de la SFIC gérante
Rémusat	Sci	Gérant
Ampère Stratège	Sci	Représentant de la SFIC gérante
STP	Sarl	Gérant
Régia	Sas	Président
Quiévrain	Sci	Co-Gérant
Caisse d'épargne Midi-Pyrénées	Coopérative	Membre du C.O.S
SLE Haute Garonne Sud Ouest	Coopérative	Président
IRDI	Sa	Censeur

##### 5-1-3-2 - SAS Régia

Administrateur de Courtois SA, représentée par Madame Jean-Louis COURTOIS de VIÇOSE

Nom de la société	Forme juridique de la Société	Fonction
Quiévrain	Sci	Co-Gérant
Régia	Sas	Directeur Général

5-1-3-3 - *Mademoiselle Jennifer COURTOIS de VIÇOSE*  
Administrateur de COURTOIS SA

5-1-3-4 - *Monsieur Jacques RAIBAUT*  
Administrateur de COURTOIS SA

Nom de la société	Forme juridique de la Société	Fonction
Mapad Cépière	Association	Président du Conseil
Mapad Flourens	Association	Président du Conseil
Ymca Cépière	Association	Président du Conseil

5-1-3-5 - *Monsieur Jean-Jacques GERMAIN*  
Administrateur de COURTOIS SA

Nom de la société	Forme juridique de la Société	Fonction
Tourisme Média Editions « TME »	Sarl	Gérant
Participations et réalisations Immobilières	Sci	Gérant
Immoplan	Sci	Gérant
Octogone	Sci	Gérant
Cour Carrée	Sci	Gérant

5-1-3-6 - *Monsieur Jacques GAYRAL*  
Administrateur de COURTOIS SA

Nom de la société	Forme juridique de la Société	Fonction
Jacuar	Sarl	Gérant
Familinvest	SnC	Gérant
Les Pins de Castelvial	Sci	Gérant

5-1-3-7 - *Monsieur François Rivière*  
Administrateur de COURTOIS SA

Nom de la société	Forme juridique de la Société	Fonction
Arteus	Sas	Président

## 5-2 - RÉMUNÉRATIONS BRUTES, JETONS DE PRÉSENCE ET ENGAGEMENTS PRIS ENVERS LES MANDATAIRES SOCIAUX

### 5-2-1 - RÉMUNÉRATIONS BRUTES DU PRÉSIDENT DIRECTEUR GÉNÉRAL

- La rémunération fixe du Président Directeur Général de Courtois SA est versée par la société holding REGIA puis refacturée par cette dernière charges comprises plus T.V.A à l'ensemble du groupe consolidé (avantages en nature inclus).
- La rémunération variable du Président Directeur Général de Courtois SA est déterminée de la façon suivante : une rémunération brute proportionnelle de 4,50% sur le résultat net d'ensemble consolidé du groupe Courtois calculé avant impôts sur les bénéficiaires. Au 31 décembre 2009 cette rémunération est calculée selon un résultat arrêté avec la méthode de l'achèvement conformément aux décisions du Conseil d'Administration. Cette prime versée par REGIA est refacturée charges comprises plus T.V.A. au groupe COURTOIS et est perçue et facturée en deux temps :
  - un acompte de 60% versé en mai de chaque année sur la base des comptes de l'exercice précédent, à noter que l'acompte 2009 n'a pas été versé
  - le solde le mois suivant dès l'arrêté des comptes annuels par le Conseil d'Administration

Monsieur Jean-Louis Courtois de Viçose	Montant au 31/12/2008 (en milliers d'€uros)		Montant au 31/12/2009 (en milliers d'€uros)	
	dus	versés	dus	versés
Rémunération fixe	203	203	193	193
Rémunération variable	149	89	63	149
Rémunération exceptionnelle				
jetons de présence	2	2	3	3
Percoi et Pei	8	8	8	8
Retraite collective à cotisations définies	15	15	17	17
avantages en nature (véhicule)	7	7	6	6

Le montant de la prime brute au 31 décembre 2009 s'élève à 63 K€ hors charges patronales et T.V.A.

Au 31 décembre 2009 le Groupe Courtois n'a pas attribué de stock-options ni de golden parachutes ni d'indemnités quelconques en cas de départ ou de rachat de la société.

### 5-2-2 - JETONS DE PRÉSENCE

Nous vous informons qu'il a été versé 55 K€ de jetons à vos mandataires sociaux durant l'exercice 2009 contre 53 K€ en 2008.

Tableau des jetons de présence		
Membres du Conseil d'administration (en milliers d'euros)	Jetons versés au 31/12/08 (en milliers d'euros)	Jetons versés au 31/12/09 (en milliers d'euros)
Jean- Louis Courtois de Viçose	2,2	3,2
Société Régia représentée par Madame Courtois de Viçose	2,2	3,2
Jacques Raibaut	40	40
Jean-Jacques Germain	2,2	3,2
Jacques Gayral	2,2	3,2
François Rivière	2,2	
Xavier Azalbert (censeur)	2,2	2,2
<b>Total</b>	<b>53</b>	<b>55</b>

### 5-3 - MANDATS DES COMMISSAIRES AUX COMPTES

Aucun mandat de commissaire aux comptes n'arrive à expiration à l'issue de la prochaine assemblée.

### 5-4 - LES CONVENTIONS RÉGLEMENTÉES

Nous vous demandons d'approuver les conventions visées à l'article L. 225-38 du code de commerce régulièrement autorisées par le Conseil d'Administration.

Vos commissaires aux comptes vous les présentent et vous donnent à leur sujet toutes les informations requises dans leur rapport spécial.

### 5-5 - LES DÉLÉGATIONS EN MATIÈRE D'AUGMENTATIONS DE CAPITAL

Nous vous proposons de conférer au conseil les délégations financières présentées ci-dessous :

#### 5-5-1 - DÉLÉGATION DE COMPÉTENCE EN VUE D'AUGMENTER LE CAPITAL SOCIAL PAR INCORPORATION DE RÉSERVES, BÉNÉFICES OU PRIMES

La délégation de compétence en vue d'augmenter le capital social par incorporation de réserves, bénéfices ou primes, précédemment intégrée dans la délégation d'augmentation de capital par émission d'actions ordinaires ou de valeurs mobilières donnant accès au capital réservées aux actionnaires, expire le 14 juillet 2010.

En conséquence, nous vous demandons de bien vouloir la renouveler afin, de conférer au Conseil d'Administration pour une nouvelle période de 26 mois la compétence aux fins d'augmenter le capital par incorporation au capital de réserves, bénéfices, primes ou autres sommes dont la capitalisation serait admise, par l'émission et l'attribution gratuite d'actions ou par l'élévation du nominal des actions ordinaires existantes, ou de la combinaison de ces deux modalités.

Le montant d'augmentation de capital résultant des émissions réalisées au titre de cette délégation ne pourrait pas excéder le montant nominal de 800.000 euros. Ce montant n'inclurait pas la valeur nominale globale des actions ordinaires supplémentaires à émettre éventuellement pour préserver, conformément à la loi, les droits des porteurs de valeurs mobilières donnant droit à des actions. Ce plafond serait indépendant de l'ensemble des plafonds prévus par les autres délégations de l'Assemblée.

#### 5-5-2 - DÉLÉGATIONS DE COMPÉTENCE EN VUE D'AUGMENTER LE CAPITAL SOCIAL PAR APPORT DE NUMÉRAIRE

Les délégations de compétence en vue d'augmenter le capital social par apport de numéraire avec maintien et suppression du

droit préférentiel de souscription consenties par l'Assemblée générale du 15 mai 2008 prennent fin le 14 juillet 2010. En conséquence, il vous est proposé de les renouveler dans les conditions détaillées ci-après.

Ces délégations ont pour objet de conférer au Conseil d'Administration toute latitude pour procéder aux époques de son choix à l'émission d'actions ordinaires et/ou de toute valeur mobilière donnant accès, immédiatement ou à terme, à des actions ordinaires pendant une période de 26 mois.

Conformément à la loi, les valeurs mobilières à émettre pourraient donner accès à des actions ordinaires de toute société qui possède directement ou indirectement plus de la moitié du capital social de notre société ou de toute société dont notre société possède directement ou indirectement plus de la moitié du capital social.

#### 5-5-2-1 - Délégation de compétence pour augmenter le capital avec maintien du droit préférentiel de souscription

Nous vous proposons de fixer le montant nominal maximum d'augmentation de capital susceptible de résulter de l'utilisation de cette délégation à 800.000 euros. Il est précisé que ce montant ne serait pas commun avec celui des délégations avec suppression du droit préférentiel de souscription et n'inclurait pas la valeur nominale globale des actions ordinaires supplémentaires à émettre éventuellement pour préserver, conformément à la loi, les droits des titulaires des valeurs mobilières donnant accès au capital.

Le montant nominal des valeurs mobilières représentatives de créances sur la société susceptibles d'être émises ne pourrait être supérieur à 3 millions d'euros.

Au titre de cette délégation, les émissions seraient réalisées avec maintien du droit préférentiel de souscription des actionnaires. Si les souscriptions n'ont pas absorbé la totalité de l'émission, le Conseil d'Administration pourrait utiliser les facultés suivantes :

- limiter l'émission au montant des souscriptions recueillies dans la limite légale,
- répartir librement tout ou partie des titres non souscrits,
- offrir au public tout ou partie des titres non souscrits.

#### 5-5-2-2 - Délégation de compétence pour augmenter le capital avec suppression du droit préférentiel de souscription par offre au public

Au titre de cette délégation, les émissions seraient réalisées avec suppression du droit préférentiel de souscription par une offre au public.

Le Conseil d'Administration aurait la faculté de conférer aux actionnaires la possibilité de souscrire en priorité.

Le montant nominal global des actions susceptibles d'être émises, ne pourrait être supérieur à 800.000 euros. Ce montant s'imputerait sur le plafond du montant nominal des actions susceptibles d'être émises sur la base de la délégation d'augmenta-

tion de capital avec suppression du droit préférentiel de souscription par placement privé.

Le montant nominal des valeurs mobilières représentatives de créances sur la société susceptibles d'être émises ne pourrait être supérieur à 3 millions d'euros. Ce montant s'imputerait sur le plafond du montant nominal des valeurs mobilières représentatives de titres de créances susceptibles d'être émises sur la base de la délégation d'augmentation de capital avec suppression du droit préférentiel de souscription par une offre au public.

La somme revenant ou devant revenir à la société pour chacune des actions ordinaires émises, après prise en compte en cas d'émission de bons de souscription d'actions du prix de souscription desdits bons, serait déterminée conformément aux dispositions légales et réglementaires et sera donc au moins égale au minimum requis par les dispositions de l'article R. 225-119 du Code de commerce au moment où le Conseil d'Administration mettra en œuvre la délégation.

En cas d'émission de titres appelés à rémunérer des titres apportés dans le cadre d'une offre publique d'échange, le Conseil d'Administration disposerait, dans les limites fixées ci-dessus, des pouvoirs nécessaires pour arrêter la liste des titres apportés à l'échange, fixer les conditions d'émission, la parité d'échange ainsi que, le cas échéant, le montant de la soulte en espèces à verser, et déterminer les modalités d'émission.

#### *5-5-2-3 - Délégation de compétence pour augmenter le capital avec suppression du droit préférentiel de souscription par placement privé*

Au titre de cette délégation, les émissions seraient réalisées sans droit préférentiel de souscription par une offre visée au II de l'article L. 411-2 du Code monétaire et financier.

Le montant nominal global des actions susceptibles d'être émises, ne pourrait être supérieur à 670.000 euros, étant précisé qu'il serait en outre limité à 20% du capital par an. Ce montant s'imputerait sur le plafond du montant nominal des actions susceptibles d'être émises sur la base de la délégation d'augmentation de capital avec suppression du droit préférentiel de souscription par offre au public.

Le montant nominal des valeurs mobilières représentatives de créances sur la société susceptibles d'être émises ne pourrait être supérieur à 3 millions d'euros. Ce montant s'imputerait sur le plafond du montant nominal des valeurs mobilières représentatives de titres de créances susceptibles d'être émises sur la base de la délégation d'augmentation de capital avec suppression du droit préférentiel de souscription par offre au public.

La somme revenant ou devant revenir à la société pour chacune des actions ordinaires émises, après prise en compte en cas d'émission de bons de souscription d'actions du prix de souscription desdits bons, serait déterminée conformément aux dispositions légales et réglementaires et sera donc au moins égale au minimum requis par les dispositions de l'article R. 225-119 du Code de commerce au moment où le Conseil d'Administration mettra en œuvre la délégation.

#### *5-5-3 - AUTORISATION D'AUGMENTER LE MONTANT DES ÉMISSIONS EN CAS DE DEMANDES EXCÉDENTAIRES*

Nous vous proposons, dans le cadre des délégations précitées, de conférer au Conseil d'Administration la faculté d'augmenter, dans les conditions et limites fixées par les dispositions légales et réglementaires, le nombre de titres prévu dans l'émission initiale.

#### *5-5-4 - DÉLÉGATION DE COMPÉTENCE À L'EFFET D'AUGMENTER LE CAPITAL SOCIAL EN VUE DE RÉMUNÉRER DES APPORTS EN NATURE DE TITRES ET DE VALEURS MOBILIÈRES*

La délégation de compétence conférée au conseil par l'Assemblée générale du 15 mai 2008 afin de lui permettre de

procéder à des augmentations de capital en vue de rémunérer des apports en nature de titres et de valeurs mobilières arrive à échéance le 14 juillet 2010. En conséquence, nous vous proposons de la renouveler pour une durée de 26 mois.

Ainsi, pour faciliter les opérations de croissance externe, nous vous demandons de bien vouloir conférer au Conseil d'Administration une délégation pour augmenter le capital social par émission d'actions ordinaires ou de valeurs mobilières donnant accès au capital en vue de rémunérer des éventuels apports en nature consentis à la société et constitués de titres de capital ou de valeurs mobilières donnant accès au capital.

Le montant nominal global des actions ordinaires susceptibles d'être émises en vertu de cette délégation ne pourrait être supérieur à 10 % du capital social. Ce plafond serait indépendant de celui de l'ensemble des plafonds prévus pour les autres délégations en matière d'augmentation de capital.

#### *5-5-5 - DÉLÉGATION DE COMPÉTENCE À L'EFFET D'AUGMENTER LE CAPITAL AU PROFIT AUX ADHÉRENTS D'UN PEE*

Nous soumettons donc à votre vote la présente résolution. afin d'être en conformité avec les dispositions de l'article L. 225-129-6 du Code de commerce, aux termes duquel l'Assemblée Générale Extraordinaire doit également statuer sur une résolution tendant à la réalisation d'une augmentation de capital dans les conditions prévues par les articles L. 3332-18 et suivants du Code du travail, lorsqu'elle délègue sa compétence pour réaliser une augmentation de capital en numéraire.

Dans le cadre de cette délégation, nous vous proposons d'autoriser le Conseil d'Administration, à l'effet d'augmenter le capital au profit des adhérents d'un plan d'épargne d'entreprise dans les conditions des articles L. 3332-18 et suivants du Code du travail par l'émission d'actions ordinaires de numéraire et, le cas échéant, par l'attribution gratuite d'actions ordinaires ou d'autres titres donnant accès au capital.

Conformément à la loi, l'Assemblée Générale supprimerait le droit préférentiel de souscription des actionnaires.

Le montant nominal maximum des augmentations de capital qui pourraient être réalisées par utilisation de la délégation serait de 40.000 euros.

Cette délégation aurait une durée de 26 mois.

Il est précisé que, conformément aux dispositions de l'article L. 3332-19 du Code du travail, le prix des actions à émettre ne pourrait être ni inférieur de plus de 20 % (ou de 30 % lorsque la durée d'indisponibilité prévue par le plan en application des articles L. 3332-25 et L. 3332-26 du Code du travail est supérieure ou égale à dix ans) à la moyenne des premiers cours cotés de l'action lors des 20 séances de bourse précédant la décision du Conseil d'Administration relative à l'augmentation de capital et à l'émission d'actions correspondante, ni supérieur à cette moyenne.

Le Conseil d'Administration disposerait, dans les limites fixées ci-dessus, des pouvoirs nécessaires notamment pour fixer les conditions de la ou des émissions, constater la réalisation des augmentations de capital qui en résultent, procéder à la modification corrélative des statuts, imputer, à sa seule initiative, les frais des augmentations de capital sur le montant des primes qui y sont afférentes et prélever sur ce montant les sommes nécessaires pour porter la réserve légale au dixième du nouveau capital après chaque augmentation, et plus généralement faire le nécessaire en pareille matière.

## VI – CONSEQUENCES SOCIALES ET ENVIRONNEMENTALES

### INFORMATION SOCIALE

L'effectif de la société est de 1 personne.

#### Répartition des contrats à durée indéterminée, des contrats à durée déterminée et des intérimaires

Courtois SA vous informe qu'il n'existe qu'un seul salarié, au sens du droit du travail.

Ce dernier est titulaire d'un contrat de travail à durée indéterminée.

Le recours aux contrats à durée déterminée et au personnel intérimaire est inexistant mais notre société peut faire appel de façon limitée à des vacataires.

#### Plans de réduction des effectifs (sauvegarde de l'emploi, efforts de reclassement, réembauches et mesures d'accompagnement)

Aucun plan de réduction des effectifs n'est en cours.

#### Organisation du temps de travail : durée pour les salariés à temps plein et à temps partiel, absentéisme

Non applicable

#### Rémunérations et charges sociales

Les rémunérations et leurs évolutions sont proportionnelles au niveau de leur responsabilité.

Les charges de personnel totales de l'exercice se sont élevées à 54 K€ en 2009 contre 51 K€ en 2008.

#### Conditions d'hygiène et de sécurité

Votre société répond aux normes d'hygiène et de sécurité actuellement en vigueur.

Compte tenu du nombre de salariés employés par notre société, les autres informations prévues par le décret du 20 février 2002 sont inapplicables et ne sont donc pas mentionnées dans le présent rapport.

### ÉLÉMENTS SUR LES ASPECTS ENVIRONNEMENTAUX

Les activités de Courtois SA ne sont pas génératrices de risques environnementaux notables.

Consommation de ressources en eau, matières et énergie et mesures prises pour améliorer l'efficacité énergétique et le recours aux énergies renouvelables.

L'activité de Courtois SA nécessite une consommation limitée de ressources en eau (l'eau consommée provient des moyens de distribution publics) et en énergie (d'origine électrique et gaz)

#### Rejet dans l'air, l'eau et le sol affectant gravement l'environnement, nuisances sonores et olfactives

Les installations de la société sont conçues pour n'engendrer aucun rejet dans l'air, l'eau et le sol.

Mesures prises pour limiter les atteintes à l'équilibre biologique, aux milieux naturels, aux espèces animales et végétales protégées  
Non applicable

Démarches d'évaluation ou de certification entreprises en matière d'environnement et mesures prises, le cas échéant, pour assurer la conformité de l'activité de la société sur l'environnement aux dispositions législatives réglementaires applicables en cette matière.

Néant

Dépenses engagées pour prévenir les conséquences de l'activité de la société sur l'environnement.

Néant

## VII - ELEMENTS SUSCEPTIBLES D'AVOIR UNE INCIDENCE EN PERIODE 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 4-1 ci-dessus.
- Il n'existe pas de restriction statutaire à l'exercice des droits de vote.
- 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.
- 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 en cours sont décrites dans le présent rapport au paragraphe 4-5 ci-dessus (programme de rachat d'actions) et dans le tableau des délégations d'augmentation du capital en annexe 1.
- 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.

## VIII - CONCLUSION

Nous vous demandons de donner quitus définitif à votre Conseil d'Administration de sa gestion pour l'exercice clos le 31 décembre 2009, ainsi qu'aux commissaires aux comptes pour l'accomplissement de leur mission qu'ils relatent dans leurs rapports.

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

Le Conseil d'Administration.

ANNEXE 1 : TABLEAU RECAPITULATIF DES DELEGATIONS EN MATIERE D'AUGMENTATION DE CAPITAL EN COURS DE VALIDITE

	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 31/12/2009	Montant résiduel au 31/12/2009
<b>Autorisation d'augmenter le capital avec maintien du DPS et/ou par incorporation des Réserves, bénéfices ou primes</b>	15/05/2008	14/07/2010	800.000 € en nominal de l'augmentation de capital* 1 000 000 € en valeurs mobilières**	Néant	Néant	800.000 € en nominal de l'augmentation de capital 1 000 000 € en valeurs mobilières
<b>Autorisation d'augmenter le capital avec suppression du DPS</b>	15/05/2008	14/07/2010	800.000 € en nominal de l'augmentation de capital* 1 000 000 € en valeurs mobilières**	Néant	Néant	800.000 € en nominal de l'augmentation de capital* 1 000 000 € en valeurs mobilières
<b>Autorisation d'augmenter le capital avec suppression du DPS en faveur des adhérents d'un PEE</b>	15/05/2008	14/07/2010	34 000 €	Néant	Néant	34 000 €
<b>Autoriser d'augmenter le capital en rémunération d'un apport de titres ou de valeurs mobilières</b>	15/05/2008	14/07/2010	10% du capital social	Néant	Néant	10% du capital social
<b>Autorisation d'attribuer des actions gratuites à émettre</b>	15/05/2008	14/07/2011	1% du capital social	Néant	Néant	1% du capital social

\* Plafonds communs

\*\* Plafonds communs

COURT

## RESULTATS FINANCIERS DE LA SOCIETE AU COURS DES 5 DERNIERS EXERCICES

Article R.225-102 du Code de commerce

NATURE DES INDICATIONS	2009	2008	2007	2006	2005
	12 mois	12 mois	12 mois	12 mois	12 mois
<b>I. SITUATION FINANCIERE EN FIN D'EXERCICE</b>					
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					
<b>II. RESULTAT GLOBAL DES OPERATIONS</b>					
a) Produits de l'exploitation (loyers+ autres)	533 390	491 037	468 149	441 271	442 336
b) Bénéfice avant impôt, amortissements et montant net des provisions	579 710	290 268	513 482	551 069	605 013
c) Impôt sur les bénéfices	(15 791)	(24 831)	32 585	70 367	54 880
d) Bénéfice après impôt, amortissements et provisions	593 525	276 678	300 517	570 680	675 294
e) Montant des bénéfices distribués	305 676	254 730	363 900	254 730	254 730
<b>III. RESULTAT DES OPERATIONS REDUIT A UNE SEULE ACTION</b>					
a) Bénéfice après impôt, mais avant amortissements et provisions	8,18	4,33	6,61	6,60	7,56
b) Bénéfice après impôt, amortissements et provisions	8,16	3,80	4,13	7,84	9,28
c) Dividende versé à chaque action dont la valeur nominale est de :	4,2 23,00	3,50 23,00	5,00 23,00	3,50 23,00	3,50 23,00
<b>IV. PERSONNEL</b>					
a) Nombre de salariés	1	1	1	1	1
b) Montant masse salariale	32 384	32 111	33 060	32 144	30 584
c) Montant des sommes versées au titre des avantages sociaux (Sécurité sociale, œuvres sociales, etc.)	21 799	18 733	21 609	17 968	17 788

# OIS S.A.



## RAPPORT DU PRÉSIDENT SUR LES CONDITIONS DE PRÉPARATION ET D'ORGANISATION DES TRAVAUX DU CONSEIL D'ADMINISTRATION ET SUR LES PROCÉDURES DE CONTRÔLE INTERNE

*Chers actionnaires,*

*La loi fait obligation au Président du conseil d'administration des sociétés anonymes dont les titres sont admis aux négociations sur un marché réglementé de rendre compte, dans un rapport joint à celui du conseil :*

- *De la composition, de l'organisation, des conditions de préparation et d'organisation des travaux du conseil, des éventuelles limitations apportées aux pouvoirs du directeur général, des références faites à un code de gouvernement d'entreprise et des modalités particulières relatives à la participation des actionnaires à l'assemblée générale ;*
- *Des procédures de contrôle interne et de gestion des risques mises en place par la société.*

*Ce rapport précise également les principes et règles arrêtés pour déterminer les rémunérations et avantages de toute nature accordés aux mandataires sociaux et les éléments susceptibles d'avoir une incidence en cas d'offre publique.*

*La préparation et l'élaboration du présent rapport ont été effectuées par le Président après consultation avec des membres du conseil d'administration.*

*Le présent rapport a été approuvé par le conseil d'administration le 16 mars 2010 et transmis aux commissaires aux comptes.*

### I - LA GOUVERNANCE D'ENTREPRISE

Middlenext a publié en décembre 2009 un code de gouvernement d'entreprise qui s'adresse aux VaMPs (sociétés cotées sur les compartiments B et C d'Euronext Paris)

Le code Middlenext s'appuie sur le « référentiel pour une gouvernance raisonnable des entreprises françaises ».

Lors de sa réunion du 2 février 2010, le conseil d'administration de Courtois SA a décidé de changer le code de référence en matière de gouvernement d'entreprise et d'adopter le code MIDDLENEXT de gouvernement d'entreprise pour les valeurs moyennes et petites au lieu et place du Code AFEP/MPEDF de gouvernement d'entreprise des sociétés cotées de décembre 2008, car il a estimé que le Code Middlenext correspondait mieux à la taille de la société et à la structure de son actionnariat.

Le conseil d'administration a pris connaissance des points de vigilance dudit code.

Ce code est disponible sur le site Internet [www.middlenext.com](http://www.middlenext.com) dans la rubrique « Actualités »

#### 1 - LE CONSEIL D'ADMINISTRATION ET LES COMITES

##### 1-1 - LE CONSEIL D'ADMINISTRATION

###### 1-1-1 - La composition du conseil

Le conseil est composé de 7 membres :

- Mr Jean-Louis Courtois de Viçose, Président Directeur Général qui exerce par ailleurs les activités professionnelles (cf. note V du rapport du conseil d'administration)
  - Licencié en droit, DES de Droit Privé
  - Antérieurement directeur de Banque et Gérant de Scpi
- Mme Jean-Louis Courtois de Viçose
  - Pharmacien

- Mlle Jennifer Courtois de Viçose
  - Licenciée en droit
  - Attachée de ministère

- Mr Jacques Raibaut
  - Licencié en droit, DES de droit privé
  - Antérieurement Président d'une société HLM

- Mr François Rivière
  - DESCAP – ESC Toulouse
  - Antérieurement dirigeant de sociétés immobilières
  - Président de la société Arteus

- Mr Jacques Gayral
  - Diplômé Ecole supérieure de Commerce de Paris
  - Antérieurement promoteur constructeur

- Mr Jean-Jacques Germain
  - Ancien promoteur Immobilier
  - Gestionnaire de sociétés

Parmi les membres du conseil quatre d'entre eux, Monsieur Raibaut, Monsieur Rivière, Monsieur Gayral et Monsieur Germain sont considérés comme indépendants conformément à la définition donnée dans le Code gouvernement d'entreprise Middlenext de décembre 2009.

Les critères d'indépendance retenus par notre société sont les suivants :

- Ne pas être ni avoir été au cours des 3 dernières années salarié ni mandataire social dirigeant de la société ou d'une société du groupe ;
- Ne pas être client, fournisseur ou banquier significatif de la société ou de son groupe pour lequel la société ou son groupe représente une part significative de l'activité ;

- Ne pas avoir de lien familial proche avec un mandataire social ou un actionnaire de référence ;
- Ne pas avoir été auditeur de l'entreprise au cours des 3 dernières années ;
- Ne pas être actionnaire de référence de la société

La proportion des membres indépendants, au sens des critères définis par Middledent, représente la moitié des membres du conseil d'administration.

COURTOIS SA a constamment mis l'accent sur l'indépendance des administrateurs par un choix délibéré de nomination de tiers qualifiés et professionnellement reconnus.

#### *1-1-2 - Le cumul des mandats*

##### *1- Cf. note V du rapport de gestion du Conseil d'Administration*

#### *1-1-3 - Les conditions de préparation des travaux du conseil*

Pour permettre aux membres du conseil de préparer utilement les réunions, le Président s'efforce de leur communiquer toutes informations ou documents nécessaires préalablement.

C'est ainsi que le projet des comptes annuels a été transmis aux administrateurs 15 jours avant la réunion du conseil appelée à les arrêter.

Chaque fois qu'un membre du conseil en a fait la demande, le président lui a communiqué dans la mesure du possible, les informations et documents complémentaires qu'il désirait recevoir.

#### *1-1-4 - La tenue des réunions du conseil*

Les convocations ont été faites par écrit 15 jours au moins à l'avance.

Les réunions se sont tenues au siège social.

Le conseil s'est réuni 8 fois au cours de l'exercice 2009.

Sur cette période, l'assiduité des membres aux réunions du conseil ressort de la façon suivante : 77,38%.

Les commissaires aux comptes ont été convoqués aux réunions du conseil d'administration qui arrêtent les comptes annuels et les comptes semestriels.

#### *1-1-5 - Le règlement intérieur du conseil*

Le conseil a adopté un règlement intérieur disponible sur le site Internet [www.courtois-sa.com](http://www.courtois-sa.com)

#### *1-1-6 - Dates des réunions du conseil*

Au cours de l'exercice 2009, le conseil d'administration s'est réuni les :  
29 janvier 2009, 17 mars 2009, 28 avril 2009, 14 mai 2009 au matin, le 14 mai 2009 l'après midi, le 31 août 2009, le 27 octobre 2009 et le 15 décembre 2009.

#### *1-1-7 - Déroulement des réunions du conseil*

Les réunions du Conseil d'administration se déroulent au siège social  
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.

Outre les discussions du budget annuel, le Conseil a participé en temps réel à l'adoption des normes IFRS au fur et à mesure de leur application.

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 au compte de résultat du dernier trimestre écoulé et la situation de trésorerie arrêtée au jour précédant le conseil. Un commentaire de ces informations est délivré par le Président assisté du secrétariat général.

Un compte de résultat prévisionnel commenté de l'exercice en cours est également fourni avec explications et variations par rapport au compte de résultat prévisionnel fourni au Conseil précédent et au compte de résultat de l'année (N-1).

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

Le Président expose ensuite l'évolution des opérations de rénovation ainsi que les résultats de commercialisation en cours et informe le conseil des opérations à l'étude et des financements nécessaires.

En ce qui concerne les rémunérations des cadres celles-ci sont soumises au Conseil d'Administration et communiquées en toute transparence.

#### *1-1-8 - Les Censeurs*

L'assemblée générale ordinaire peut nommer un ou plusieurs censeurs, personne physique ou morale, choisies 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.

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 des jetons de présence alloués aux membres du conseil d'administration.

Un seul censeur siège au conseil d'administration de Courtois SA.

#### *1-1-9 - Evaluation des travaux du conseil*

Le Conseil a procédé à l'évaluation de ses travaux au cours de l'exercice 2009. La méthode de cette évaluation a été remise en Conseil le 15 décembre 2009 et adressée par courriel aux autres administrateurs. Cette évaluation a été faite de manière interne notamment au moyen de questionnaires d'auto évaluation.

La synthèse des réponses a été arrêtée par le Conseil d'Administration du 02/02/2010.

Dans l'ensemble cette évaluation a fait ressortir une satisfaction de la part des administrateurs concernant le fonctionnement du conseil.

#### *1-2 - 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 tels que : Comité de rémunération ou Comité d'audit et Comité de nominations.

#### **• En matière de comité des rémunérations et des nominations :**

Une telle institution n'apporterait rien de significatif à notre société compte tenu notamment de sa taille. C'est le conseil d'administration qui en délibère spécialement et notamment en présence des administrateurs indépendants.

• **En matière de comité d'audit :**

Compte tenu de sa composition qui est rappelée dans le présent rapport, le conseil d'administration remplit 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 spécialisé. 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. Ponctuellement le conseil d'administration se réunit en formation de comité d'audit.

Toutefois il existe un comité d'investissement composé d'administrateurs qui se réunit en moyenne dix fois par an. En 2009 il s'est réuni 10 fois.

Ce comité examine les divers dossiers retenus, sur la base de critères techniques, architecture, solidité du bâti, commerciaux, tel le marché local et réglementaire selon l'état d'occupation notamment.

## 2 - LIMITATION DES POUVOIRS DU DIRECTEUR GÉNÉRAL

Aucune limitation spécifique n'a été apportée par le conseil d'administration aux pouvoirs du directeur général.

## 3 - PRINCIPES ET RÈGLES DE DÉTERMINATION DES RÉMUNÉRATIONS DES MANDATAIRES SOCIAUX

### 3-1 - RÉMUNÉRATION DES MEMBRES DU CONSEIL (JETONS DE PRÉSENCE)

Le plafond distribuable des jetons de présence représente un montant de 85 K€ selon la décision de l'Assemblée Générale en date du 15 mai 2008.

Nous vous informons qu'il a été versé 55 K€ de jetons à vos mandataires sociaux durant l'exercice 2009 contre 53 K€ en 2008

Le conseil répartit, entre ses membres lesdits jetons en fonction des critères suivants :

- de l'assiduité des membres du conseil
- du temps qu'ils consacrent à leurs fonctions
- selon le degré d'implication

### 3-2 - RÉMUNÉRATION DES MANDATAIRES

Le conseil arrête la politique de rémunération des mandataires sociaux et les rémunérations de chacun d'eux.

Cette politique porte de façon exhaustive sur les rémunérations fixes, variables et exceptionnelles auxquelles s'ajoutent les avantages de toute nature consentis par la société (retraites, indemnités de départ).

Elle est déterminée non seulement en fonction du travail effectué mais aussi des résultats obtenus et de la responsabilité assumée

#### 3-2-1 - Détermination de la partie fixe

Le conseil d'Administration détermine les éléments de la rémunération du Président Directeur Général en tenant compte des responsabilités découlant de l'exercice de ses fonctions.

Le conseil arrête la part de rémunération annuelle fixe du Président jusqu'à décision contraire.

#### 3-2-2 - Détermination de la part variable de la rémunération

Le conseil d'administration du 27 mars 2000 a arrêté la rémunération du président sur la partie variable.

La partie variable a été déterminée selon les critères suivants :

La rémunération variable du Président Directeur Général de Courtois SA est déterminée de la façon suivante : une rémunération brute proportionnelle de 4,50% sur le résultat net d'ensemble consolidé du groupe Courtois calculé avant impôts sur les bénéfices. Au 31 décembre 2009 cette rémunération est cal-

culée selon un résultat arrêté avec la méthode de l'achèvement conformément aux décisions du Conseil d'Administration.

La partie fixe et la partie variable versée par REGIA est refacturée charges comprises plus T.V.A. au groupe COURTOIS.

### 3-2-3 - Indemnités, avantages et rémunérations accordés aux mandataires à raison de la cessation ou du changement de leurs fonctions

De tels engagements n'existent pas.

### 3-2-4 - Avantages en nature

Le président a un véhicule à sa disposition à Toulouse et Paris, 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.

### 3-2-5 - Stock options et attribution gratuite d'actions

Néant

### 3-2-6 - Retraites

Le président bénéficie d'un contrat à cotisations définies (Art 83) et du plan d'épargne pour la retraite collectif interentreprises (Percoi)

### 3-2-7 - Contrat de travail

Concernant le contrat de travail du Président, l'Assemblée Générale Mixte du 15 septembre 2009 de la SAS REGIA principal actionnaire de COURTOIS SA a constaté la fin de celui-ci à effet du 1er juillet 2009.

Sa rémunération est toujours refacturée au Groupe Courtois.

Il est à noter qu'aucune consolidation ne lie COURTOIS SA et REGIA SAS.

Cette SAS n'en demeure pas moins une société liée au Groupe Courtois cf. note 33 de l'annexe consolidée.

## 4 - PARTICIPATION DES ACTIONNAIRES À L'ASSEMBLÉE GÉNÉRALE

Les modalités de participation des actionnaires aux assemblées générales figurent à l'article 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'enregistrement comptable des titres au nom de l'actionnaire ou de l'intermédiaire inscrit pour son compte au troisième 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 leur conjoint ou à un autre actionnaire
- adresser une procuration à la société sans indication de mandat
- voter par correspondance.

Les demandes d'inscription 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, au plus tard vingt-cinq jours avant la tenue de l'assemblée générale.

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.

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

Ces éléments sont exposés dans le rapport du conseil.

## II - LES PROCEDURES DE CONTROLE INTERNE ET DE GESTION DES RISQUES

Notre société a mis au point des procédures de contrôle interne, en vue d'assurer, dans la mesure du possible, une gestion financière rigoureuse et une maîtrise des risques ainsi que de communiquer les informations aux actionnaires sur la situation financière et les comptes.

L'ensemble des sociétés du groupe Courtois est soumis aux mêmes règles de contrôle interne.

Le contrôle interne mis en œuvre sur l'organisation et les méthodologies est le suivant :

### 1 - DÉFINITION ET OBJECTIFS DU CONTRÔLE INTERNE

#### Définition

Selon le COSO Report (Committee of Sponsoring Organisation of the Treadway Commission), le contrôle interne est un processus mis en œuvre par le conseil d'administration, les dirigeants et le personnel d'une organisation et destiné à fournir une assurance raisonnable quant à la réalisation des objectifs suivants :

- La conformité des informations comptables et financières publiées avec les règles applicables ;
- L'application des instructions et orientations fixées par la Direction Générale
- La préservation des actifs ;
- La prévention et la détection des fraudes et irrégularités comptables et financières, dans la mesure du possible ;
- La fiabilité des informations diffusées et utilisées en interne à des fins de pilotage ou de contrôle dans la mesure où elles concourent à l'élaboration de l'information comptable et financière publiée ;
- La fiabilité des comptes publiés et celle des autres informations communiquées au marché.

L'objectif du contrôle interne est ainsi de maîtriser autant que faire se peut, l'organisation d'une entité sans pouvoir annuler toutes les erreurs et anomalies potentielles et les dysfonctionnements non identifiés.

#### Périmètre

Dans le cadre de la production des comptes consolidés, le périmètre du contrôle interne comptable et financier comprend la société mère et les sociétés intégrées dans les comptes consolidés cf. note 3 de l'annexe consolidée.

#### Acteurs

Le contrôle interne comptable et financier concerne la majeure partie des acteurs de l'entreprise, avec des responsabilités et des implications différentes selon les sujets. Toutefois, 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, opère les vérifications et contrôles qu'il juge opportuns sur les comptes
- le Président du Conseil d'Administration qui est responsable de l'élaboration du rapport sur les procédures de contrôle interne, comprenant notamment celles de ces procédures relatives à l'élaboration et au traitement de l'information financière et comptable.

Le personnel de la société a, par ailleurs, la connaissance et l'information nécessaires pour établir, faire fonctionner et surveiller le dispositif de contrôle interne, au regard des objectifs qui lui sont assignés.

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 et ce pour concevoir et mettre en œuvre leurs procédures d'audit. Ils présentent leurs observations sur le rapport du Président sur les procédures de contrôle interne. En la matière, ils ne se substituent pas à la société et leurs travaux ne remplacent pas ceux de la société.

#### Environnement de contrôle

Le dispositif de contrôle interne comptable et financier ne saurait se limiter à un ensemble de manuels de procédures et de documents. Son organisation et sa mise en œuvre reposent sur la sensibilisation et l'implication des personnes concernées. L'environnement de contrôle comprend ainsi les comportements des acteurs du contrôle interne comptable et financier.

### 2 - PROCESSUS COMPTABLES

Les processus comptables, au cœur du contrôle interne comptable et financier, représentent un ensemble homogène d'activités permettant de transformer les opérations économiques en informations comptables et financières. Ils incluent une mécanique de production comptable, d'arrêté des comptes et des actions de communication

#### *2-2-1 - PROCESSUS DE PILOTAGE DE L'ORGANISATION COMPTABLE ET FINANCIÈRE*

Les processus de pilotage de l'organisation comptable et financière ont pour but de définir et de mettre en œuvre la politique comptable, la gestion des moyens et la maîtrise des contraintes permettant de répondre aux objectifs de la Direction Générale.

##### *2-2-1-1 - Principes clefs*

#### Organisation générale

Selon les recommandations de l'AMF la société satisfait aux normes suivantes :

- une organisation comportant une définition claire des responsabilités, disposant de ressources et de compétences adéquates et s'appuyant sur des systèmes d'information, sur des procédures ou modes opératoires, des outils et des pratiques appropriés ;
- la diffusion en interne d'informations pertinentes, fiables, dont la connaissance permet à chacun d'exercer ses responsabilités ; un système visant à recenser, analyser les principaux risques identifiables au regard des objectifs de la société et s'assurer de l'existence des procédures de gestion de ces risques ;
- des activités de contrôle proportionnées aux enjeux propres à chaque processus, et conçues pour assurer que les mesures nécessaires sont prises en vue de maîtriser les risques susceptibles d'affecter la réalisation des objectifs ;
- 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.

Il est toutefois à considérer que des procédures permettant d'assurer une assurance raisonnable du respect du contrôle interne ont été pensées et mises en place dans notre groupe.

## Recours à des Tiers

Votre société 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

## Prise en considération des travaux des CAC

- 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.
- Il reçoit l'assurance des Commissaires aux Comptes qu'ils ont suffisamment avancé leurs travaux au moment de l'arrêté des comptes pour être en mesure de communiquer toutes remarques significatives.

### *2-2-1-2 - 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. Elle dispose dans les limites de l'objet social des pouvoirs les plus étendus dans le cadre des dispositions légales et réglementaires.

Dans notre société, le Président du Conseil d'Administration assume également les fonctions de Directeur Général selon les décisions du Conseil d'Administration du 22 mai 2002, du 21 mai 2003 et du 14 mai 2009, usant de la faculté offerte à ce dernier aux termes de l'article 19 des statuts de la société.

Les pouvoirs de gestion du Président et Directeur Général sont définis par les articles 18 et 19 des statuts, aucune limitation de pouvoirs n'ayant été apportée. A ce titre il est investi des pouvoirs les plus étendus pour agir au nom de la société dans la limite de l'objet social et sous réserve de ceux que le Code de Commerce attribue expressément aux Assemblées d'actionnaires et au Conseil d'Administration.

Dans un souci de transparence, toutes les décisions de gestion importantes sont soumises à l'approbation du Conseil d'Administration de la société comme décrit ci-dessus.

La taille réduite de la société, sauf externalisation, la spécialisation de ses marchés et de ses activités, ainsi que le nombre restreint des opérations tant locatives que de rénovation permettent au Président d'avoir une connaissance approfondie de l'ensemble des affaires et leur évolution, ce qui ne justifie pas la mise en place de délégation de pouvoirs.

La chaîne de production ou de location d'un immeuble trouve sa source dans l'acquisition du bien. L'acte d'acquisition et l'examen de son environnement juridique au niveau notarié permettent de dégager un maximum d'informations pour alimenter les services comptables d'une part et de gestion de l'opération d'autre part.

Des systèmes de reporting ont été mis en place sous forme ;

- d'un état hebdomadaire de suivi des ventes,
- d'un état hebdomadaire de suivi des travaux sur le patrimoine locatif,
- d'états mensuels de loyers et d'impayés pour les immeubles locatifs.

La direction de la société consacre une partie non négligeable de son temps aux rencontres professionnelles organisées, par les principaux partenaires ainsi que par les diverses autorités administratives ou par les syndicats professionnels.

### *2-2-2 - PROCESSUS CONCOURANT À L'ÉLABORATION DE L'INFORMATION COMPTABLE ET FINANCIÈRE PUBLIÉE*

La qualité de l'information comptable et financière dépend de l'identification des risques d'erreurs inhérents aux processus comptables ainsi que de la fiabilité et de la régularité de la transmission et de l'exhaustivité de l'information élaborée dans le processus amont de la production comptable et d'arrêté de comptes.

#### *2-2-2-1 - Principaux acteurs*

### La fonction comptable

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 : il 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
- 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

### La fonction informatique

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 et de consolidation diffusés au niveau national.

### 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.

#### *2-2-2-2 - 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.
- Enfin tout ce qui concerne la production d'informations comptables, financières ou juridiques est sécurisée :

1/ par l'appel à des conseils extérieurs, Avocat, Notaire, Expert immobilier et géomètre, expert comptable.

2/ par le contrôle interne d'une direction administrative et financière, renforcé par un Cabinet indépendant d'expertise comptable.

#### *2-2-2-3 - Evaluation des risques*

Risques liés à l'activité de la Société

Les risques inhérents à la triple activité de COURTOIS SA sont les suivants :

##### *2-2-2-3-1 - Risque de marché*

Confrontation à l'évolution des cycles immobiliers

L'activité de la société est aussi influencée par l'évolution de l'indice national du coût de la construction (ICC) et de l'indice des loyers commerciaux (ILC) sur lequel les loyers sont généralement indexés.

La capacité de la société à augmenter les loyers lors des renouvellements des baux est en fonction de l'offre et de la demande sur le marché, de l'emplacement et de l'évolution des facteurs locaux de commercialité.

La valeur du portefeuille immobilier dépend de nombreux facteurs dont certains évoluent en fonction de l'environnement général.

##### *2-2-2-3-2 - Risque de contrepartie*

Les locataires sont en majorité des sociétés ne présentant pas à ce jour de risque significatif quant à leur solvabilité.

##### *2-2-2-3-3 - Risque de liquidité*

Le risque de liquidité est considéré à ce jour maîtrisé par la société.

##### *2-2-2-3-4 - Risque de taux*

Le groupe Courtois est exposé à l'évolution des taux d'intérêts du marché sur les montant des emprunts à taux variable concernant l'activité de marchand de biens. Le risque est pour l'instant mesuré, s'agissant essentiellement de court terme, suivi au jour le jour. Pour l'activité gestion des immeubles les taux sont majoritairement à taux fixe.

##### *2-2-2-3-5 - Risque de marché actions*

La Société détient un certain nombre de ses propres actions en autocontrôle. En conséquence la variation du cours de bourse de son propre titre impacte le montant de ses capitaux propres.

##### *2-2-2-3-6 - Risque d'assurance*

La société dispose d'assurances pour l'essentiel des risques généraux inhérents à l'exercice de son activité. Elle a notamment une assurance « Responsabilité Civile de Dirigeants », une assurance « Bris de Machine » une assurance « tous risques informatiques » une assurance « RC Marchand de Biens » ainsi que qu'une assurance dommage ouvrage souscrite par chantier de rénovation. 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. La société dépendant du marché de l'assurance, les primes versées pourraient subir une augmentation en cas de sinistre.

##### *2-2-2-3-7 - Risque de change*

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

##### *2-2-2-3-8 - Risques juridiques*

A la connaissance de Courtois Sa il n'existe pas de procédure gouvernementale, judiciaire ou d'arbitrage, y compris toute procédure dont la société a connaissance, qui est en suspens ou dont elle est menacée, susceptible d'avoir ou ayant au cours des 12 derniers mois des effets significatifs sur la situation financière ou la rentabilité de la société et/ou du groupe

##### *2-2-2-3-9 - Risque lié à la crise financière*

La société a retenu l'option de 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 31/12/2009.

Ce marché immobilier reste impacté par le contexte de la crise et du ralentissement économique actuel, ainsi que par les difficultés de financement des investisseurs spécialisés en immobilier. Il est entré dans une phase de baisse des valeurs vénales entraînant, de par la stabilité des valeurs locatives, une hausse généralisée des taux de rendements locatifs.

Cette hausse du taux de rendement s'est traduite par une variation négative de la juste valeur des immeubles de placement à hauteur de - 44 K€, ce qui démontre la sensibilité de la valorisation des actifs à la variation de ces taux de rendement.

##### *2-2-2-3-10 - 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.

Ce rapport peut être consulté au siège social de la société, sur le site internet de l'AMF et sur le site de Courtois SA [www.courtois-sa.com](http://www.courtois-sa.com) sous la rubrique :

« Information réglementée »

*Jean-Louis COURTOIS*

**Le Président du Conseil d'Administration**  
Jean-Louis Courtois de Viçose

## EXERCICE CLOS LE 31 DECEMBRE 2009

RAPPORT DES COMMISSAIRES AUX COMPTES ÉTABLI EN  
APPLICATION DE L'ARTICLE L. 225-235 DU CODE DE  
COMMERCE, SUR LE RAPPORT DU PRÉSIDENT DU CONSEIL  
D'ADMINISTRATION DE LA SOCIÉTÉ COURTOIS SA

Aux actionnaires,

En notre qualité de commissaires aux comptes de la société COURTOIS et en application des dispositions de l'article L. 225-235 du Code de commerce, nous vous présentons notre rapport sur le rapport établi par le Président de votre société conformément aux dispositions de l'article L. 225-37 du Code de commerce au titre de l'exercice clos le 31/12/2009.

Il appartient au Président d'établir et de soumettre à l'approbation du conseil d'administration un rapport rendant compte des procédures de contrôle interne et de gestion des risques mises en place au sein de la société et donnant les autres informations requises par l'article L. 225-37 du Code de commerce relatives notamment au dispositif en matière de gouvernement d'entreprise.

Il nous appartient :

- de vous communiquer les observations qu'appellent de notre part les informations contenues dans le rapport du président, concernant les procédures de contrôle interne et de gestion des risques relatives à l'élaboration et au traitement de l'information comptable et financière, et
- d'attester que le rapport comporte les autres informations requises par l'article L. 225-37 du Code de commerce, étant précisé qu'il ne nous appartient pas de vérifier la sincérité de ces autres informations.

Nous avons effectué nos travaux conformément aux normes d'exercice professionnel applicables en France.

**Informations concernant les procédures de contrôle interne et de gestion des risques relatives à l'élaboration et au traitement de l'information comptable et financière**

Les normes d'exercice professionnel requièrent la mise en oeuvre de diligences destinées à apprécier la sincérité des informations concernant les procédures de contrôle interne et de gestion des risques relatives à l'élaboration et au traitement de l'information comptable et financière contenues dans le rapport du Président.

Ces diligences consistent notamment à :

- prendre connaissance des procédures de contrôle interne et de gestion des risques relatives à l'élaboration et au traitement de l'information comptable et financière sous-tendant les informations présentées dans le rapport du Président ainsi que de la documentation existante ;
- prendre connaissance des travaux ayant permis d'élaborer ces informations et de la documentation existante ;
- déterminer si les déficiences majeures du contrôle interne relatif à l'élaboration et au traitement de l'information comptable et financière que nous aurions relevées dans le cadre de notre mission font l'objet d'une information appropriée dans le rapport du Président.

Sur la base de ces travaux, nous n'avons pas d'observation à formuler sur les informations concernant les procédures de contrôle interne et de gestion des risques de la société relatives à l'élaboration et au traitement de l'information comptable et financière contenues dans le rapport du Président du conseil d'administration établi en application des dispositions de l'article L. 225-37 du Code de commerce.

**Autres informations**

Nous attestons que le rapport du Président du conseil d'administration comporte les autres informations requises à l'article L. 225-37 du Code de commerce.

Fait à Toulouse, le 22 mars 2010

*Les commissaires aux comptes,*

**MAZARS**  
Erik Flamant



**EXCO FIDUCIAIRE DU SUD OUEST**  
Jean marie Ferrando



# COMPTES CONSOLIDÉS

## AU 31 DÉCEMBRE 2009 (suivant référentiel IFRS)

Conseil d'administration du 16 mars 2010

### I - ETATS FINANCIERS CONSOLIDÉS – NORMES IFRS

BILAN CONSOLIDE - AU 31 DÉCEMBRE 2009 (EN K€)

ACTIF	Note	31/12/2009	31/12/2008
<b>ACTIFS NON-COURANTS</b>		<b>7 771</b>	<b>7 971</b>
Goodwill			
Autres immobilisations incorporelles	6		
Immobilisations corporelles	7 et 2.5	74	85
Immeubles de placement	8 et 2.6	7 187	7 220
Participations entreprises associées			
Actifs financiers disponibles à la vente			
Actifs financiers non-courants	10	510	666
Actifs d'impôts non courants			
<b>ACTIFS COURANTS</b>		<b>13 526</b>	<b>24 104</b>
Stocks et en-cours	11 et 2.8	7 098	10 168
Clients et comptes rattachés	12	92	7 924
Autres actifs courants	13	333	1 663
Actif d'impôt courant			
Actifs financiers à la juste valeur - contrepartie résultat			
Trésorerie et équivalent de trésorerie	14	6 003	4 349
Actifs non courants destinés à être cédés			
<b>TOTAL ACTIF</b>		<b>21 297</b>	<b>32 075</b>

PASSIF	Note	31/12/2009	31/12/2008
<b>CAPITAUX PROPRES PART DU GROUPE</b>		<b>15 806</b>	<b>15 150</b>
Capital émis	15.1	1 674	1 674
Réserves consolidées	15.3	13 768	10 724
Résultat de l'exercice	16	364	2 752
<b>INTERETS MINORITAIRES</b>		<b>295</b>	<b>294</b>
<b>PASSIFS NON COURANTS</b>		<b>2 689</b>	<b>2 890</b>
Emprunts et dettes financières à long terme	17.2	1 055	1 250
Passif d'impôts non courants	32.3	1 630	1 636
Provisions à long terme	18.1	4	4
<b>PASSIFS COURANTS</b>		<b>2 507</b>	<b>13 741</b>
Fournisseurs et comptes rattachés	19	66	923
Emprunts à court terme	17.3	1 758	2 757
Provisions à court terme	18.2	30	59
Autres passifs courants	20	653	10 002
Passifs concernant des actifs non courants destinés à être cédés			
<b>TOTAL CAPITAUX PROPRES ET PASSIFS</b>		<b>21 297</b>	<b>32 075</b>



## ETAT DU RESULTAT NET - AU 31 DÉCEMBRE 2009 (EN K€)

Postes	Note	31/12/2009	31/12/2008
CA- Immeubles de Placement (loyers et charges)		923	847
CA- Ventes Immobilières (loyers, commissions et autres)		4 444	6 338
CA- Ventes Promotion Immobilière		2 013	15 884
<b>Total Chiffre d'Affaires</b>	21	<b>7 380</b>	<b>23 069</b>
Autres produits de l'activité			
Achats consommés	22	(5 046)	(15 945)
Charges de personnel	23	(54)	(51)
Charges externes		(1 404)	(2 333)
Impôts et taxes	24	(136)	(194)
Dotations aux amortissements		(11)	(11)
Dotations aux provisions	25	42	1
Variation des stocks de produits en cours et de produits finis			
Autres produits d'exploitation	26	105	128
Autres charges d'exploitation	26	(214)	(75)
<b>Résultat opérationnel courant</b>		<b>662</b>	<b>4 589</b>
Autres produits opérationnels	27	40	20
Autres charges opérationnelles	27	(2)	(10)
<b>Résultat opérationnel</b>		<b>700</b>	<b>4 599</b>
Produits de trésorerie et d'équivalents de trésorerie	28	43	81
Coût de l'endettement financier brut	29	(148)	(329)
<b>Coût de l'endettement financier net</b>		<b>(105)</b>	<b>(248)</b>
<b>Autres produits financiers</b>	31	<b>11</b>	<b>14</b>
<b>Autres Charges Financières</b>	31	<b>(17)</b>	<b>(53)</b>
<b>Charge d'impôt</b>	32	<b>(209)</b>	<b>(1531)</b>
Quote-part du résultat net des sociétés mises en équivalence			
<b>Résultat net avant résultat des activités arrêtées ou en cours de cession</b>		<b>380</b>	<b>2 782</b>
Résultat net d'impôt des activités arrêtées ou en cours de cession			
<b>Résultat net</b>		<b>380</b>	<b>2 782</b>
Part du groupe	16	364	2 752
Intérêts minoritaires		16	30
Total Actions	15	72 780	72 780
Résultat net de base par action (en Euros)	16	5,00 €	37,82 €
Résultat net dilué par action (en Euros)	16	5,00 €	37,82 €

## GAINS ET PERTES COMPTABILISÉS DIRECTEMENT EN CAPITAUX PROPRES (EN K€)

	31/12/09	31/12/08
<b>Résultat Net</b>	<b>380</b>	<b>2 831</b>
Écart de conversion		
Réévaluation des instruments dérivés de couverture		
Réévaluation des actifs financiers disponibles à la vente		
Réévaluation des immobilisations		
Écarts actuariels sur le régime à prestations définies		
Quote part des gains et pertes comptabilisés directement en capitaux propres des entreprises mise en équivalence		
Impôts		
<b>Total des gains et pertes comptabilisés directement en capitaux propres</b>	<b>0</b>	<b>0</b>
<b>Résultat Net et gains et pertes comptabilisés directement en capitaux propres</b>	<b>380</b>	<b>2 782</b>
Résultat du Groupe	364	2 752
Résultat des Minoritaires	16	30
Total Actions	72 780	72 780
Résultat net de base par action (En Euros)	5,00	37,82

TABLEAU DES FLUX DE TRÉSORERIE NETTE - AU 31 DÉCEMBRE 2009 (EN K€)

	31/12/09	31/12/08
<b>Résultat net consolidé (y compris intérêts minoritaires)</b>	<b>380</b>	<b>2 782</b>
+/- Dotations nettes Amortissements et provisions ... (à l'exclusion de celles liées à l'actif circulant)	(21)	107
-/+ Gains et pertes latents liés aux variations de juste valeur	58	(118)
-/+ Gains et produits calculés liés aux stock options et assimilés		
-/+ Autres produits et charges calculés		
-/+ Plus et moins-values de cession		(3)
-/+ Profits et pertes de dilution		
-/+ Quote part de résultat aux sociétés mises en équivalence		
- Dividendes (titres non consolidés)		
<b>Capacité d'autofinancement après coût de l'endettement financier net et impôt</b>	<b>417</b>	<b>2 768</b>
+ Coût de l'endettement financier net (28 et 29)	105	248
+/- Charge d'impôt (y compris impôts différés) (32)	209	1 531
<b>Capacité d'autofinancement avant coût de l'endettement financier net et impôt</b>	<b>731</b>	<b>4 547</b>
- impôts versés	(1 541)	(1455)
+/- Variation du BFR lié à l'activité (y compris dette liée aux avantages au personnel)	3 891	(522)
<b>= FLUX NET DE TRÉSORERIE GÉNÉRÉ PAR L'ACTIVITÉ</b>	<b>3 081</b>	<b>2 570</b>
- Décaissement lié aux acquisitions d'immobilisations corporelles et incorporelles (7)	(11)	(64)
- Encaissement lié aux acquisitions d'immobilisations corporelles et incorporelles (7)		
+ Décaissements liés aux acquisitions d'immobilisations financières (titres non consolidés)	(1)	(190)
+ Encaissements liés aux cessions d'immobilisations financières (titres non consolidés)	4	139
+/- Incidence des variations de périmètre		
+/- Variation des prêts et avances consentis	142	
+ subvention d'investissement		
+/- Autres flux liés aux opérations d'investissement	43	
<b>= FLUX NET DE TRÉSORERIE LIÉ AUX OPÉRATIONS D'INVESTISSEMENT</b>	<b>177</b>	<b>(115)</b>
+ Sommes reçues des actionnaires lors d'augmentation de capital		
+ sommes reçues lors de l'exercice des stock-options		
-/+ Rachats et reventes d'actions propres	6	(21)
- Dividendes mis en paiement en cours d'exercice		
• Dividendes versés aux actionnaires de la société mère.....	(254)	(363)
• Dividendes versés aux minoritaires des sociétés intégrées.....	(15)	(15)
+ Encaissement lié aux nouveaux emprunts	2 460	26 372
- Remboursement d'emprunts (y compris contrats de location financement)	(3 654)	(26 352)
- Intérêts financiers nets versés y compris contrats de location financement)	(148)	(248)
+/- Autres flux liés aux opérations de financement		
<b>FLUX NET de TRÉSORERIE LIÉ AUX OPÉRATIONS DE FINANCEMENT</b>	<b>(1 605)</b>	<b>(627)</b>
<b>Variation de trésorerie NETTE (cf note 30)</b>	<b>1 653</b>	<b>1 828</b>

# OIS S.A.

## VARIATION DES CAPITAUX PROPRES CONSOLIDÉS - AU 31 DÉCEMBRE 2009 (EN K€)

	Capital	Réserves Liées au capital	Titres auto détenus	Réserves Consolidées	Résultat Exercice	Gains et pertes comptabilisés directement en capitaux propres	Capitaux propres part du Groupe	Capitaux Propres part des Minoritaires	Total des capitaux propres
Affectation du Résultat				340	(596)		(254)	(16)	
Résultat de l'exercice					765		765	39	
Au 31 décembre 2006									
<b>Au 31 décembre 2006</b>	<b>1 674</b>	<b>455</b>		<b>9 071</b>	<b>765</b>		<b>11 966</b>	<b>342</b>	<b>12 308</b>
Affectation du Résultat				511	(765)		(254)	(16)	
Résultat de l'exercice					1 069		1 069	24	
Liquidation Sarl La Gironde								(74)	
Cessions de parts Sarl L'Ariège				1			1	3	
<b>Au 31 décembre 2007</b>	<b>1 674</b>	<b>455</b>		<b>9 583</b>	<b>1 069</b>		<b>12 782</b>	<b>279</b>	<b>13 061</b>
Affectation du Résultat				706	(1 069)		(363)	(15)	
Résultat de l'exercice					2 752		2 752	30	
Achats de titres Courtois SA			(21)				(21)		
<b>Au 31 décembre 2008</b>	<b>1 674</b>	<b>455</b>	<b>(21)</b>	<b>10 289</b>	<b>2 752</b>		<b>15 150</b>	<b>294</b>	<b>15 444</b>
Changement de méthode : adoption de la méthode de l'avancement			539				539		539
<b>Au 31 décembre 2008</b> <b>Après changement de méthode</b>	<b>1 674</b>	<b>455</b>	<b>(21)</b>	<b>10 828</b>	<b>2 752</b>		<b>15 689</b>	<b>294</b>	<b>15 983</b>
Affectation du Résultat				2 498	(2752)		(254)	(15)	(269)
Résultat de la période					364		364	16	380
Cessions de titres Courtois SA			6				6		6
<b>Au 31/12/2009</b>	<b>1 674</b>	<b>455</b>	<b>(15)</b>	<b>13 326</b>	<b>364</b>		<b>15 806</b>	<b>295</b>	<b>16 101</b>

## MONTANT DES DIVIDENDES DISTRIBUÉS

Année 2009	Montant total	Montant par Action
Dividendes distribuées au cours de l'exercice	254 930	3,50

# COURT

## II- SOMMAIRE DE L'ANNEXE AUX ÉTATS FINANCIERS CONSOLIDÉS

- 1 - Généralités
- 2 - Méthodes comptables
- 3 - Variation du périmètre de consolidation
- 4 - Changements de méthodes
- 5 - Information sectorielle
- 6 - Autres Immobilisations incorporelles
- 7 - Immobilisations corporelles
- 8 - Immeubles de placement
- 9 - Participation dans les entreprises mises en équivalence
- 10 - Actifs financiers non-courants
- 11 - Stocks
- 12 - Clients
- 13 - Autres actifs courants
- 14 - Trésorerie et équivalents de trésorerie
- 15 - Capitaux Propres
- 16 - Résultat par action
- 17 - Instruments Financiers-Emprunts et dettes financières
- 18 - Provisions
- 19 - Fournisseurs et comptes rattachés
- 20 - Autres passifs courants
- 21 - Chiffre d'affaires
- 22 - Achats consommés
- 23 - Charges de personnel
- 24 - Impôts et Taxes
- 25 - Dotations aux provisions
- 26 - Autres produits et charges d'exploitation
- 27 - Autres produits et charges opérationnels
- 28 - Produits de trésorerie et équivalents de trésorerie
- 29 - Coût de l'endettement financier Brut
- 30 - Tableau de variation de l'endettement financier net
- 31 - Autres Produits et Charges Financiers
- 32 - Impôt sur les bénéfices et impôt différé
- 33 - Parties liées et rémunérations des dirigeants
- 34 - Engagements donnés ou reçus
- 35 - Contentieux
- 36 - Honoraires des commissaires aux comptes
- 37 - Événements postérieurs à la clôture de l'exercice

OIS S.A.

## NOTE 1 – GÉNÉRALITÉS

Le conseil d'administration du 16 mars 2010 a arrêté les états annuels consolidés au 31 décembre 2009 et a autorisé leurs publications.

## NOTE 2 - MÉTHODES COMPTABLES

L'établissement des états financiers consolidés préparés conformément aux normes IFRS implique que le Groupe procède à un certain nombre d'estimations et retienne certaines hypothèses qui affectent le montant des actifs et passifs ainsi que les produits et charges enregistrés sur la période. Des changements des faits et circonstances peuvent amener le groupe à revoir ces estimations.

### 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 S.A. sont établis conformément au référentiel IFRS tels qu'adoptés dans l'Union Européenne. Les Comptes consolidés sont arrêtés par le Conseil d'Administration de Courtois S.A. et présentés conformément à la recommandation n° 2009-R.03 du 2 juillet 2009 du CNC.

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 événements. 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.

### 2.2/ APPLICATION DES NORMES IFRS

La norme IFRS 8 (secteurs opérationnels) et l'interprétation IFRIC 15 (IAS 18 : accord pour la construction d'un bien immobilier), IAS 1 révisée (présentation des états financiers) et IAS 23 révisée (coûts d'emprunts) sont applicables et appliquées au 1er janvier 2009.

La possibilité offerte par la norme IAS 12 de comptabiliser la composante CVAE (cotisation sur la valeur ajoutée des entreprises) en impôt n'a pas été retenue par le Groupe Courtois (avis CNC du 14 janvier 2010).

Les normes et interprétations non encore adoptées par l'Union Européenne ne sont pas appliquées par le Groupe Courtois.

Les conséquences des changements de méthodes résultant de l'application de ces nouvelles normes et interprétations sont exposées à la note 4.

### 2.2/ PRÉSENTATION DES ÉTATS FINANCIERS

Les états financiers consolidés sont présentés en milliers d'€uros.

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 existe lorsque le groupe détient le pouvoir de diriger, directement ou indirectement, les politiques financières et opé-

rationnelles de l'entreprise de manière à obtenir des avantages des activités de celles-ci. Le contrôle est généralement présumé exister si le groupe détient la moitié des droits en vote de l'entreprise contrôlée.

- Les sociétés dans lesquelles Courtois SA exerce directement ou indirectement un contrôle majoritaire sont intégrées globalement.
- L'intégration proportionnelle est appliquée aux sociétés en cas de contrôle conjoint avec les partenaires.
- Une filiale ou une participation est laissée en dehors du périmètre de consolidation lorsqu'elle n'est pas contrôlée

Les titres de ces filiales non significatives sont classés en tant qu'actifs non courants dans l'objectif d'une cession à court terme

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

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 INCORPORELLES

Les immobilisations incorporelles comprennent essentiellement les logiciels utilisés par les sociétés du groupe.

### 2.5/ IMMOBILISATIONS CORPORELLES HORS IMMEUBLES DE PLACEMENT

Elles sont comptabilisées au coût d'acquisition et amorties selon le mode linéaire en fonction de la durée probable d'utilisation par l'entreprise :

Agencements et aménagements des constructions	10 ans
Matériel informatique	5 ans
Matériel et mobilier de bureau	5 à 10 ans

### 2.6/ 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 ;
- 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.

La juste valeur est déterminée par un expert indépendant selon un rythme annuel, en fonction du marché, de la qualité des immeubles, de leur localisation, de la surface, de leur affectation et de leur état locatif hors droits d'enregistrement.

La variation de la juste valeur est comptabilisée dans le compte de résultat avant impôts sous la rubrique « Autres produits et charges »

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 31/12/2009.

Ce marché immobilier reste impacté par le contexte de la crise et du ralentissement économique actuel, ainsi que par les difficultés de financement des investisseurs spécialisés en immobilier. Il est entré dans une phase de baisse des valeurs vénales entraînant, de par la stabilité des valeurs locatives, une hausse généralisée des taux de rendements locatifs.

Les expertises sont effectuées par des experts indépendants une fois par an en fin d'année.

Le taux d'occupation au 31/12/2009 est 100%

## 2.7/ ACTIFS FINANCIERS NON-COURANTS

### a) Participations non consolidées

Ce poste comprend des titres de sociétés, dont certaines sont cotées. Ils sont comptabilisés pour leur coût d'achat et à chaque clôture des comptes ils sont évalués à leur juste valeur, soit pour les sociétés cotées, au cours de bourse de clôture et pour les autres sociétés, en fonction de la quote part des capitaux propres.

### b) Titres immobilisés de l'activité de Portefeuille (TIAP)

Comprennent essentiellement des titres de fonds de capital-risque constituant un investissement à plus ou moins longue échéance. Il s'agit de titres immobilisés de l'activité de portefeuille (TIAP) évalués à la juste valeur trimestriellement.

La variation de la juste valeur est comptabilisée dans le compte de résultat avant impôts sous la rubrique « Autres produits et charges financiers »

## 2.8/ STOCKS

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

En ce qui concerne les immeubles comptabilisés en stock, le coût de production inclut le prix d'acquisition, les frais sur acquisition, des travaux et frais y afférent.

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

Ils font l'objet, le cas échéant, d'une dépréciation essentiellement sur les caves, loges gardien, commerces, dès lors que la valeur nette de réalisation est inférieure au prix de revient.

La valeur nette de réalisation correspond au prix de vente indiqué dans la promesse de vente diminué des coûts annexes à la vente.

Les frais afférents aux emprunts :

- pour l'acquisition des immeubles les frais de notaire et privilège de prêteur de deniers afférents au prêt sont comptabilisés en charges.

## 2.9/ 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 soumis à un risque négligeable de changement de valeur.

Pour le tableau des flux de trésorerie le découvert bancaire est éventuellement intégré dans la trésorerie nette.

## 2.10/ DIVIDENDES

Les dividendes sont comptabilisés en dettes dans la période après approbation par l'Assemblée Générale

## 2.11/ CRÉANCES

Les créances d'exploitation sont enregistrées à leur juste valeur. Leur perte de valeur est le cas échéant constatée en compte de résultat et concerne essentiellement les impayés de locataires.

## 2.12/ EMPRUNTS ET DETTES FINANCIÈRES

Les emprunts sont souscrits à des conditions normales du marché et sont évalués en coût amorti.

Aucun instrument de couverture n'a été mis en place.

Les coûts d'emprunts sont comptabilisés :

- en charges dans l'exercice au cours duquel ils sont encourus  
- en stock pour les travaux de rénovation des immeubles qui nécessitent une longue période de préparation nécessaire à la vente.

## 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 attendu de celui-ci.

## 2.14/ FOURNISSEURS ET AUTRES CRÉDITEURS

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 2008 et au 30 juin 2009 est de 33,33%.

Un impôt différé de 10 K€ a été enregistré pour prendre en considération les dividendes qui seront probablement versés sur le résultat 2009 et 2010, de la filiale Groupe D'or.

## 2.16/ RÉSULTAT ET RÉSULTAT DILUÉ PAR ACTION

Le résultat par action est issu du rapport du résultat net consolidé part du groupe et du nombre d'actions composant le capital de la société consolidante.

Il n'existe pas d'éléments dilutifs ni relatifs.

## 2.17/ CHIFFRE D'AFFAIRES

Le chiffre d'affaires consolidé comprend essentiellement les revenus liés aux activités suivantes :

### a) Les recettes locatives

En règle générale le quittancement est trimestriel pour les baux commerciaux et mensuel pour les baux d'habitation. 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 et le remboursement des charges par les locataires sous la rubrique « CA- Immeubles de placement »
- Les charges locatives acquittées par le groupe sous la rubrique « Charges externes »

### b) Les cessions des lots en stock

L'activité de Marchand de Biens, ventes immobilières, loyers et charges est comptabilisée sous la rubrique « CA- Ventes immobilières et loyers » :

- Les cessions concernant l'activité de Marchand de Biens sont comptabilisées le jour de l'acte (date de transfert de propriété)
- Les charges locatives acquittées par le groupe sont comptabilisées sous la rubrique « Charges externes »

### c) Les ventes d'immeubles de l'activité de promotion immobilière

L'activité de Promotion Immobilière, ventes immobilières sont comptabilisées sous la rubrique « CA- Ventes Promotion immobilières » :

Le chiffre d'affaires est comptabilisé selon la méthode de l'avancement.

## NOTE 3 - PÉRIMÈTRE 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) à l'exception d'une seule qui l'est par intégration proportionnelle (IP).

Nom des Sociétés	Adresses	N°Siren	Méthode de Consolidation	% d'intérêt et de contrôle au 31/12/2009	% d'intérêt et de contrôle au 31/12/2008
COURTOIS SA	3 rue Mage-31000 Toulouse	540802105	Mère	100%	100%
Société Toulousaine de Portefeuille (Stp)	3 rue Mage-31000 Toulouse	349705830	IG	99,96%	99,96%
SARL Foncière Immobilière Courtois (Sfic)	3 rue Mage-31000 Toulouse	320942949	IG	99,99%	99,99%
SCI Rémusat	3 rue Mage-31000 Toulouse	327235347	IG	57,50%	57,50%
SCI Nord Invest	3 rue Mage-31000 Toulouse	409485448	IG	100%	100%
SCI Bonnefoy	3 rue Mage-31000 Toulouse	410342638	IG	100%	100%
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 Ampère Stratège	3 rue Mage-31000 Toulouse	423721935	IG	100%	100%
SARL L'Ariège	3 rue Mage-31000 Toulouse	438183329	IG	60%	60%
SARL Blagnac Groupe D'or 2005	8 ch. de la Terrasse 31500 Toulouse	484983085	IP	50%	50%

La Sarl Fic est associée depuis le 21 mai 2008 de la société en participation Etchégaray dont le siège social est à Paris 7ème dont elle reprend les éléments du compte de résultat (charges et produits) à hauteur de sa quote part soit 50%. Cette opération concerne une opération immobilière située à St Jean de Luz

La Société STP clôture au 30/06/2010 et fait l'objet d'un arrêté des comptes intermédiaires afin d'harmoniser les dates de clôture de toutes les sociétés du groupe.

## NOTE 4- CHANGEMENTS DE MÉTHODES

## 4-1 MÉTHODE DE L'AVANCEMENT

Pour l'activité de promotion immobilière, jusqu'en 2008, la comptabilisation des revenus des opérations de construction a eu lieu selon la méthode de l'achèvement (constatation de la marge lors de la livraison finale de l'immeuble). Cependant l'interprétation IFRIC 15 (IAS 18) qui porte sur la comptabilisation des revenus dans les contrats de construction (de promotion immobilière notamment) et qui a été approuvée par l'IASB en juin 2008 implique dans le cas d'un transfert continu du contrôle et des risques à l'acheteur de comptabiliser les produits au fur et à mesure de l'avancement.

Le cas de ventes en l'état futur d'achèvement géré par notre filiale de promotion immobilière, la SARL Groupe D'Or a ainsi vu son traitement comptable modifié à compter du 1er janvier 2009.

Ce changement de méthode a des répercussions importantes sur le résultat, l'actif et le passif comme exposé ci-dessous :

## ETAT DE LA SITUATION FINANCIERE

	Publié 31/12/2008	Proforma 31/12/2008	Publié 31/12/2007	Proforma 31/12/2007
<b>ACTIF</b>				
<b>ACTIFS NON-COURANTS</b>	<b>7 971</b>	<b>7 971</b>	<b>7 814</b>	<b>7 814</b>
Goodwill				
Autres immobilisations incorporelles				
Immobilisations corporelles	85	85	91	91
Immeubles de placement	7 220	7 220	7 061	7 061
Participations entreprises associées				
Actifs financiers disponibles à la vente				
Actifs financiers non-courants	666	666	662	662
Actifs d'impôts non courants				
<b>ACTIFS COURANTS</b>	<b>24 104</b>	<b>21 102</b>	<b>39 100</b>	<b>36 665</b>
Stocks et en-cours	10 168	6 858	10 367	7 845
Clients et comptes rattachés	7 924	7 924	24 868	24 868
Autres actifs courants	1 663	1 971	1 344	1 431
Actif d'impôt courant				
Actifs financiers à la juste valeur - contrepartie résultat				
Trésorerie et équivalent de trésorerie	4 349	4 349	2 521	2 521
Actifs non courants destinés à être cédés				
<b>TOTAL ACTIF</b>	<b>32 075</b>	<b>29 073</b>	<b>46 914</b>	<b>44 479</b>

## ETAT DE LA SITUATION FINANCIERE (CAPITAUX PROPRES ET PASSIFS)

	Publié	Proforma	Publié	Proforma
	31/12/2008	31/12/2008	31/12/2007	31/12/2007
<b>PASSIF</b>				
<b>CAPITAUX PROPRES PART DU GROUPE</b>	<b>15 150</b>	<b>15 689</b>	<b>12 782</b>	<b>13 242</b>
Capital émis	1 674	1 674	1 674	1 674
Réserves consolidées	10 724	11 184	10 039	10 039
Résultat de l'exercice	2 752	2 831	1 069	1 529
<b>INTERETS MINORITAIRES</b>	<b>294</b>	<b>294</b>	<b>279</b>	<b>279</b>
<b>PASSIFS NON COURANTS</b>	<b>2 890</b>	<b>3 187</b>	<b>2 088</b>	<b>2 341</b>
Emprunts et dettes financières à long terme	1 250	1 250	524	524
Passif d'impôts non courants	1 636	1 933	1 560	1 813
Provisions à long terme	4	4	4	4
<b>PASSIFS COURANTS</b>	<b>13 741</b>	<b>9 903</b>	<b>31 765</b>	<b>28 617</b>
Fournisseurs et comptes rattachés	923	993	1 371	1 431
Emprunts à court terme	2 757	2 757	3 464	3 464
Provisions à court terme	59	59	30	30
Autres passifs courants	10 002	6 094	26 900	23 692
Passifs concernant des actifs non courants destinés à être cédés				
<b>TOTAL CAPITAUX PROPRES ET PASSIFS</b>	<b>32 075</b>	<b>29 073</b>	<b>46 914</b>	<b>44 479</b>

## RESULTAT NET

	Publié	Proforma	Publié	Proforma
	31/12/2008	31/12/2008	31/12/2007	31/12/2007
<b>Postes</b>				
CA- Immeubles de Placement (loyers et charges)	847	847	808	808
CA- Ventes Immobilières (loyers, commissions et autres)	6 338	6 338	11 800	11 800
CA- Ventes Promotion Immobilière	15 884	16 584	-	3 208
<b>Total Chiffre d'Affaires</b>	<b>23 069</b>	<b>23 769</b>	<b>12 608</b>	<b>15 816</b>
Autres produits de l'activité				
Achats consommés	(15 945)	(16 512)	(8 863)	(11 298)
Charges de personnel	(51)	(51)	(55)	(55)
Charges externes	(2 333)	(2 343)	(2 036)	(2 096)
Impôts et taxes	(194)	(194)	(157)	(157)
Dotation aux amortissements	(11)	(11)	(17)	(17)
Dotation aux provisions	1	1	285	285
Variation des stocks de produits en cours et de produits finis				
Autres produits d'exploitation	128	128	324	324
Autres charges d'exploitation	(75)	(75)	(66)	(66)
<b>Résultat opérationnel courant</b>	<b>4 589</b>	<b>4 712</b>	<b>2 023</b>	<b>2 736</b>
Autres produits opérationnels	20	20		
Autres charges opérationnelles	(10)			
<b>Résultat opérationnel</b>	<b>4 599</b>	<b>4 722</b>	<b>2 023</b>	<b>2 736</b>
Produits de trésorerie et d'équivalents de trésorerie	81	81	15	15
Coût de l'endettement financier brut	(329)	(329)	(350)	(350)
<b>Coût de l'endettement financier net</b>	<b>(248)</b>	<b>(248)</b>	<b>(335)</b>	<b>(335)</b>
<b>Autres produits financiers</b>	<b>14</b>	<b>14</b>	<b>7</b>	<b>7</b>
<b>Autres Charges Financières</b>	<b>(53)</b>	<b>(53)</b>	<b>(36)</b>	<b>(36)</b>
<b>Charge d'impôt</b>	<b>(1531)</b>	<b>(1575)</b>	<b>(565)</b>	<b>(818)</b>
Quote-part du résultat net des sociétés mises en équivalence				
<b>Résultat net avant résultat des activités arrêtées ou en cours de cession</b>	<b>2 782</b>	<b>2 861</b>	<b>1 094</b>	<b>1 554</b>
Résultat net d'impôt des activités arrêtées ou en cours de cession				
<b>Résultat net</b>	<b>2 782</b>	<b>2 861</b>	<b>1 094</b>	<b>1 554</b>
<b>Part du groupe</b>	<b>2 752</b>	<b>2 831</b>	<b>1 069</b>	<b>1 529</b>
<b>Intérêts minoritaires</b>	<b>30</b>	<b>30</b>	<b>24</b>	<b>24</b>
<b>Total Actions</b>	<b>72 780</b>	<b>72 780</b>	<b>72 780</b>	<b>72 780</b>
<b>Résultat net de base par action (en Euros)</b>	<b>37,82 €</b>	<b>38,90 €</b>	<b>14,69 €</b>	<b>21,00 €</b>
<b>Résultat net dilué par action (en Euros)</b>	<b>37,82 €</b>	<b>38,90 €</b>	<b>14,69 €</b>	<b>21,00 €</b>



#### 4-2 LA NORME IFRS 8 (SECTEURS OPÉRATIONNELS)

Pas de changement de méthode engendré par l'application de cette norme au 31 décembre 2009

#### 4-3 LA NORME IAS 23 (COÛTS D'EMPRUNTS)

Le principe retenu en l'espèce par le groupe est que l'activation des charges financières s'appliquera aux travaux de rénovation qui porteront sur une longue période et qui seront nécessaires à la vente.

La mise en œuvre de ce principe est sans impact sur les comptes au 31 décembre 2009.

#### NOTE 5- INFORMATION SECTORIELLE

L'information sectorielle du premier niveau est présentée par pôle de métier.

L'activité du groupe s'oriente autour de 4 activités :

- Rénovateur (marchand de biens) en région parisienne
- Promotion Immobilière en région toulousaine
- Gestion de biens immobiliers en Midi-Pyrénées et région parisienne
- Gestion de titres de participation financière

Les activités du groupe sont réalisées uniquement en région parisienne et Midi-Pyrénées, ainsi l'information sectorielle géographique n'est pas pertinente.

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.

**Le changement de méthode exposé à la note 4 concerne seule l'activité de promotion immobilière.**

La contribution de chacune de ces activités dans nos comptes annuels est la suivante :

#### 5-1 ETAT DE LA SITUATION FINANCIÈRE CONSOLIDÉ PAR SECTEUR D'ACTIVITÉ

##### 5-1-1 Actif Consolidé par Secteur d'Activité (en Keuros)

Au 31 décembre 2009

ACTIF	Au 31 décembre 2009						Au 31 décembre 2008					
	Activité Gestion des Immeu	Activité Marchan de Biens	Activité Gestion de Portefeu	Activité Promo Immob	Total non affecte	Total	Activité Gestion des Immeu	Activité Marchan de Biens	Activité Gestion de Portefeu	Activité Promo Immob	Total non affecte	Total
<b>ACTIFS NON-COURANTS</b>	<b>7 189</b>	<b>244</b>	<b>337</b>			<b>7 771</b>	<b>7 220</b>	<b>397</b>	<b>351</b>	<b>3</b>		<b>7 971</b>
Goodwill												
Autres immobilisations incorporelles						74		84		1		85
Immobilisations corporelles		74				74						
Immeubles de placement	7 187					7 187	7 220					7 220
Participations entreprises associées												
Actifs financiers disponibles à la vente												
Actifs financiers non-courants	2	170	337	1		510		313	351	2		666
Actifs d'impôts non courants												
<b>ACTIFS COURANTS</b>	<b>1 105</b>	<b>10 230</b>	<b>153</b>	<b>2 038</b>		<b>13 526</b>	<b>516</b>	<b>9 454</b>	<b>144</b>	<b>13 990</b>		<b>24 104</b>
Stocks et en-cours		7 098				7 098		6 858		3 310		10 168
Clients et comptes rattachés		92				92		91		7 833		7 924
Autres actifs courants	80	164	3	86		333	91	535		1 037		1 663
Actif d'impôt courant												
Actifs financiers à la juste valeur												
Trésorerie et équivalent de trésorerie	1 025	2 876	150	1 952		6 003	425	1 970	144	1 810		4 349
Actifs non courants destinés à être cédés												
<b>TOTAL ACTIF</b>	<b>8 294</b>	<b>10 474</b>	<b>490</b>	<b>2 038</b>		<b>21 297</b>	<b>7 736</b>	<b>9 851</b>	<b>495</b>	<b>13 993</b>		<b>32 075</b>

# COURT

## 5-1-2 Passif Consolidé par Secteur d'Activité (en Keuros)

Au 31 décembre 2009

PASSIF	Au 31 décembre 2009						Au 31 décembre 2008					
	Activité Gestion des Immeu	Activité Marchan de Biens	Activité Gestion de Portefeu	Activité Promo Immob	Total non affecté	Total	Activité Gestion des Immeu	Activité Marchan de Biens	Activité Gestion de Portefeu	Activité Promo Immob	Total non affecté	Total
<b>CAPITAUX PROPRES</b>	<b>1 276</b>	<b>3 538</b>	<b>(1 165)</b>	<b>548</b>	<b>11 609</b>	<b>15 806</b>	<b>1 244</b>	<b>2 034</b>	<b>(1 173)</b>	<b>1 487</b>	<b>11 558</b>	<b>15 150</b>
Capital émis					1 674	1 674					1 674	1 674
Réserves consolidées	861	3 860	(1 148)	260	9 935	13 768	739	2 007	(1 121)	(785)	9 884	10 724
Titres en auto-contrôle												
Résultat de l'exercice	415	(322)	(17)	288		364	505	27	(52)	2 272		2 752
<b>INTERÊTS MINORITAIRES</b>	<b>290</b>	<b>4</b>	<b>1</b>			<b>295</b>	<b>290</b>	<b>3</b>	<b>1</b>			<b>294</b>
<b>PASSIFS NON COURANTS</b>	<b>1 984</b>	<b>707</b>		<b>(2)</b>		<b>2 689</b>	<b>2 030</b>	<b>839</b>		<b>21</b>		<b>2 890</b>
Emprunts et dettes financières à long terme	346	708		1		1 055	400	847		3		1 250
Passif d'impôts non courants	1 636	(2)		(4)		1 630	1 630	(9)		15		1 636
Provisions à long terme	2	1		1		4		1		3		4
<b>PASSIFS COURANTS</b>	<b>201</b>	<b>2 164</b>	<b>65</b>	<b>77</b>		<b>2 507</b>	<b>200</b>	<b>2 242</b>	<b>80</b>	<b>11 219</b>		<b>13 741</b>
Fournisseurs et comptes rattachés	4	49		13		66	6	185		732		923
Emprunts à court terme	62	1 696				1 758	59	1 525		1 173		2 757
Provisions à court terme		18		12		30		48		11		59
Autres passifs courants	135	401	65	52		653	135	484	80	9 303		10 002
Passifs concernant des actifs non courants destinés à être cédés												
<b>TOTAL PASSIF</b>	<b>3 751</b>	<b>6 413</b>	<b>(1 099)</b>	<b>623</b>	<b>11 609</b>	<b>21 297</b>	<b>3 764</b>	<b>5 118</b>	<b>(1 092)</b>	<b>12 727</b>	<b>11 558</b>	<b>32 075</b>

Les montants non affectés correspondent au capital, prime et réserves consolidées de la société mère.

## 5-2- Etat du Résultat Global consolidé (en K€) par Secteur d'Activité

Au 31 décembre 2009

	Au 31 décembre 2009					Au 31 décembre 2008				
	Activité Gestion des Immeu	Activité Marchan de Biens	Activité Gestion de Portefeu	Activité Promo Immob	Total	Activité Gestion des Immeu	Activité Marchan de Biens	Activité Gestion de Portefeu	Activité Promo Immob	Total
Chiffre d'affaires social	923	4 444		2 013	7 380	847	6 338		15 884	23 069
Ventes interactivité										
<b>Chiffre d'affaires conso</b>	<b>923</b>	<b>4 444</b>		<b>2 013</b>	<b>7 380</b>	<b>847</b>	<b>6 338</b>		<b>15 884</b>	<b>23 069</b>
Autres produits de l'activité										
Achats consommés		(3 602)		(1 444)	(5 046)		(4 790)		(11 155)	(15 945)
Charges de personnel	(21)	(20)		(13)	(54)	(6)	(11)		(34)	(51)
Charges externes	(145)	(1 140)	(12)	(107)	(1 404)	(112)	(1 264)	(12)	(945)	(2 333)
Impôts et taxes	(55)	(39)		(42)	(136)	(51)	(49)		(94)	(194)
Dotation aux amortissements	(1)	(10)			(11)		(10)		(1)	(11)
Dotation aux provisions		42			42		12		(11)	1
Variation des stocks de pro										
Autres produits et charges	(58)			(13)	(71)	92	5	1	(35)	63
<b>Résultat opérationnel</b>	<b>643</b>	<b>(325)</b>	<b>(12)</b>	<b>394</b>	<b>700</b>	<b>770</b>	<b>231</b>	<b>(11)</b>	<b>3 609</b>	<b>4 599</b>
<b>Coût de l'endettement financier net</b>	<b>8</b>	<b>(131)</b>	<b>1</b>	<b>17</b>	<b>(105)</b>	<b>43</b>	<b>(195)</b>	<b>4</b>	<b>(100)</b>	<b>(248)</b>
<b>Autres produits et charges financiers</b>			<b>(6)</b>		<b>(6)</b>		<b>6</b>	<b>(45)</b>		<b>(39)</b>
<b>Charge d'impôt</b>	<b>(220)</b>	<b>134</b>		<b>(123)</b>	<b>(209)</b>	<b>(279)</b>	<b>(15)</b>		<b>(1 236)</b>	<b>(1 530)</b>
<b>Quote-part du résultat net des sociétés mises en équivalence</b>										
<b>Résultat net avant résultat des activités arrêtées ou en cours de cession</b>	<b>431</b>	<b>(322)</b>	<b>(17)</b>	<b>288</b>	<b>380</b>	<b>534</b>	<b>27</b>	<b>(52)</b>	<b>2 273</b>	<b>2 782</b>
Résultat net d'impôt des activités arrêtées										
<b>Résultat net</b>	<b>431</b>	<b>(322)</b>	<b>(17)</b>	<b>288</b>	<b>380</b>	<b>534</b>	<b>27</b>	<b>(52)</b>	<b>2 273</b>	<b>2 782</b>

## NOTE 6 - AUTRES IMMOBILISATIONS INCORPORELLES

(en milliers d'euros)	31/12/2008	Augmentation	Diminution	31/12/2009
Brut	14			14
Amortissement	(14)			(14)
<b>Total</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>

## NOTE 7 - IMMOBILISATIONS CORPORELLES

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

(en milliers d'euros)	31/12/08	Acquisitions	Cessions	Divers	31/12/09
Constructions diverses	50				50
Aménagements	41				41
Matériel de transport	17				17
Autres immo corporelles	67				67
<b>Valeur brute</b>	<b>175</b>				<b>175</b>
(en milliers d'euros)	31/12/08	Dotations	Dimin	Divers	31/12/09
Constructions	(42)	(5)			(47)
Aménagements	(39)	(1)			(40)
Matériel de transport	(5)	(4)			(9)
Autres immo corp	(4)	(1)			(5)
<b>Amortissements</b>	<b>(90)</b>	<b>(11)</b>	-	-	<b>(101)</b>
<b>Valeur nette</b>	<b>85</b>	<b>(11)</b>	-	-	<b>74</b>

## NOTE 8 - IMMEUBLES DE PLACEMENT

(en milliers d'euros)	31/12/08	Acquis.	Cessions	Variation Juste Valeur	Variation Dépréciation	31/12/09
Terrains	1 924					1 924
Terrain à bâtir (1)	46			98		144
Constructions	5 250	11		(142)		5 119
<b>Valeur brute</b>	<b>7 220</b>	<b>11</b>		<b>(44)</b>		<b>7 187</b>
	31/12/08	Dotations	Reprises			31/12/09
<b>Dépréciations</b>						
<b>Valeur Nette</b>	<b>7 220</b>	<b>11</b>		<b>(44)</b>		<b>7 187</b>

1-Une filiale du groupe Auchan a demandé l'extension de son magasin à Montauban sur une partie du terrain de la Sci Nord Invest. Après des péripéties, le permis de construire a été obtenu.

Le bail de ces nouveaux locaux sera en principe signé au premier semestre 2010 et les travaux débiteront durant cette même période. L'autre partie du terrain est toujours classée en zone rouge inondable dans l'attente d'éléments nouveaux

## NOTE 9 - PARTICIPATION DANS LES ENTREPRISES MISE EN ÉQUIVALENCE

Au 31 décembre 2009 il n'existe pas de société mise en équivalence.

## NOTE 10 - ACTIFS FINANCIERS NON-COURANTS

(en milliers d'euros)	31/12/2008	31/12/2009
Autres Immobilisations Financières	26	27
Contrat IDC (indem départ à la retraite)	3	4
Créances rattachées (1)	308	164
Dépôts de garantie versés	4	5
Autres titres immobilisés nets (2)	325	310
<b>Total</b>	<b>666</b>	<b>510</b>

1-Concerne la filiale Fic :

- Sarl Révalimmo II cession de parts pour 1 K€ encaissement de la créance pour un montant de 147 K€
- Sarl Révalimmo III cession de parts pour 1K€

2-Concerne la juste valeur de BV2 et BV3, encaissement de 6K€ sur BV2 et versement sur BV3 pour 15K€

## NOTE 11- STOCKS

(en milliers d'euros)	31/12/2008	31/12/2009
Valeur Brute activité marchand de biens	6 858	7 100
Valeur brute activité promotion (1)	3 310	-
Dépréciation activité marchands de biens	-	(2)
<b>Total</b>	<b>10 168</b>	<b>7 098</b>

1-Pour l'opération Groupe D'or (activité de promotion immobilière) tous les bâtiments ont été livrés au 30 juin 2009.

## NOTE 12 - CLIENTS

(en milliers d'euros)	31/12/2008	31/12/2009
Clients (1)	7 924	92
<b>Total</b>	<b>7 924</b>	<b>92</b>

1-La variation s'explique par la fin de l'opération de la Sarl Groupe d'Or 2005

## NOTE 13 - AUTRES ACTIFS COURANTS

(en milliers d'euros)	31/12/08	31/12/09
Créances de TVA	563	65
Loyers à encaisser	90	100
Autres créances d'exploitation	393	49
Etat produit à recevoir	437	115
Dépréciation des créances (locataires)	(31)	(16)
Charges constatées d'avance	190	13
Acomptes Fournisseurs	21	7
<b>Total</b>	<b>1 663</b>	<b>333</b>

## NOTE 14 - TRÉSORERIE ET ÉQUIVALENTS DE TRÉSORERIE

(en milliers d'euros)	31/12/08	31/12/09	Variation
<b>Valeur comptable</b>			
Comptes courants bancaires	3 420	5 364	1 944
VMP (1)	929	639	(290)
<b>Total</b>	<b>4 349</b>	<b>6 003</b>	<b>1 654</b>

1- Elles sont évaluées à leur juste valeur

## NOTE 15- CAPITAUX PROPRES

## 15-1 COMPOSITION DU CAPITAL SOCIAL

Le capital au 31 décembre 2009 est fixé à 1 673 940 €uros divisé en actions d'une valeur nominale de 23 €uros 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.

## 15-2 ACHAT D'ACTIONNAIRES PAR CERTAINS SALARIÉS

Néant

O.I.S.S.A.

## 15-3 RÉSERVES ET RÉSULTATS NETS CONSOLIDÉS – PART GROUPE

Les différents éléments constituant les réserves consolidées, qui comprennent le résultat de l'exercice, sont les suivants :

(en milliers d'euros)	31/12/08	31/12/09
Réserve Légale	185	185
Réserves de plus values LT		
Autres Réserves et résultats sociaux	5 638	5 261
Autres Réserves et résultats consolidés	7 653	8 686
<b>Total</b>	<b>13 476</b>	<b>14 132</b>

## 15-4 ACTIONS PROPRES

Sur les 3 derniers exercices	Nombre de titres	Valeur
31/12/2007	88	8 K€
31/12/2008	288	23 K€
31/12/2009	240	22 K€

En normes IFRS les actions propres sont déduites du total des capitaux propres.

A partir du 18 février 2008 et jusqu'au 31 décembre 2009, puis renouvelable par tacite reconduction par périodes successives de 12 mois, la société COURTOIS S.A a confié la mise en œuvre d'un contrat de liquidité conforme à la Charte de déontologie de l'AMAFI à Oddo Corporate Finance.

Pour la mise en œuvre de ce contrat, les moyens suivants ont été affectés au compte de liquidité :  
- 30 000 Euros

## 15-5 DÉLÉGATION EN MATIÈRE D'AUGMENTATION DE CAPITAL EN COURS DE VALIDITÉ :

Pas de changement au 31 décembre 2009 cf. page 12 du rapport financier 2009

## NOTE 16- RÉSULTAT PAR ACTION

Le résultat par action est obtenu en divisant le résultat net (part du Groupe) par le nombre d'actions.

(en euros)	31/12/2008	31/12/2009
<b>Résultat net du groupe</b>	<b>2 752 210 €</b>	<b>363 969 €</b>
Nombre d'actions	72 780	72 780
Résultat en Euros par action	37,82 €	5,00 €

## NOTE 17 : INSTRUMENTS FINANCIERS- EMPRUNTS ET DETTES FINANCIÈRES

## 17-1 INSTRUMENTS FINANCIERS ET EXPOSITION AUX RISQUES :

Tous les instruments financiers sont comptabilisés et il n'existe pas d'instrument financier hors bilan.

Les instruments financiers sont évalués selon les méthodes exposées en annexe à savoir la juste valeur à l'exception des emprunts qui sont évalués au coût amorti.

Le principal risque concerne essentiellement les emprunts souscrits dans l'activité de Marchand de Biens avec un taux variable indexé sur Euribor 3 mois. Ce risque est mesuré, s'agissant essentiellement du court terme à moins d'un an et du suivi au jour le jour.

Par ailleurs l'endettement à long terme est principalement souscrit à taux fixe.

Nous n'avons pas identifié d'autres risques sur les financements et aucun instrument de couverture n'a été mis en place.

## 17-2 EMPRUNTS ET DETTES FINANCIÈRES LONG TERME

Ventilation par nature

(en milliers d'euros)	Au 31/12/2008			Au 31/12/2009		
	de 2 à 5 ans	plus de 5 ans	31/12/08	de 2 à 5 ans	plus de 5 ans	31/12/09
Emprunts auprès des Ets de crédit	221	105	326	184	82	266
Financement du stock immobilier	804		804	636		636
Comptes courants	30		30	51		51
Dépôts et cautionnements reçus	90		90	102		102
<b>Total</b>	<b>1 145</b>	<b>105</b>	<b>1 250</b>	<b>973</b>	<b>82</b>	<b>1 055</b>

Les emprunts font l'objet d'un engagement hors bilan (cf. note 34.1)

## 17-3 EMPRUNTS ET DETTES FINANCIÈRES COURT TERME MOINS DE 1 AN

Ventilation par nature

(en milliers d'euros)	31/12/2008 moins de 1 an	31/12/2009 moins de 1 an
Emprunts auprès des Ets de crédit	57	60
Financement du stock immobilier	2 649	1 675
Dépôts et cautionnements reçus	8	6
Comptes courants et autres	2	1
Intérêts courus	41	16
<b>Total</b>	<b>2 757</b>	<b>1 758</b>

Pour le financement du stock immobilier les taux d'emprunt sur dettes financières sont des taux essentiellement variables.

## NOTE 18- PROVISIONS

## 18-1 LONG TERME

(en milliers d'euros)	31/12/2008	31/12/2009
Provisions (pour départ à la retraite)	4	4
<b>Total</b>	<b>4</b>	<b>4</b>

Courtois SA a souscrit un contrat d'indemnité de départ à la retraite concernant le seul salarié de la société.

## 18-2 COURT TERME

(en milliers d'euros)	Ouverture	Dotations	Rep prov utilisées	Rep Prov non utilisées	Total au 31/12/09
Provision pour travaux Promotion Immobilière	(12)				(12)
Provisions (litiges immeuble à Paris)	(48)			30	(18)
<b>Total</b>	<b>(59)</b>			<b>30</b>	<b>(30)</b>

## NOTE 19- FOURNISSEURS ET COMPTES RATTACHÉS

(en milliers d'euros)	31/12/2008	31/12/2009
Dettes fournisseurs	477	33
Factures fournisseurs à recevoir	451	39
Acomptes fournisseurs	(5)	(6)
<b>Total</b>	<b>923</b>	<b>66</b>

L'ensemble des dettes fournisseurs a une échéance inférieure à un an.

Le montant des factures à recevoir concerne essentiellement des travaux habituels de rénovation des immeubles et ceux du solde de l'opération de la Sarl Groupe D'or 2005.

## NOTE 20- AUTRES PASSIFS COURANTS

(en milliers d'euros)	31/12/2008	31/12/2009
Engagements de souscription (FCPR)(1)	80	65
Dettes de TVA	1 312	52
Autres dettes fiscales et sociales	139	83
Autres dettes d'exploitation (2)	743	324
Impôts sur les sociétés	1 351	
Produits constatés d'avance (3)	6 377	129
<b>Total</b>	<b>10 002</b>	<b>653</b>

1) Les appels de fonds de BV3 ont cessé statutairement à compter du 6 juillet 2005 sauf réinvestissement sur des lignes déjà existantes.

2) Dont 118 K€ de commissions contractuelles à payer sur les lots d'immeubles vendus sur l'activité marchand de biens.

## NOTE 21- CHIFFRE D'AFFAIRES

(en milliers d'euros)	31/12/2008	31/12/2009
Ventes immobilières Marchand de biens (1)	6 041	4 158
Loyers + charges (marchand de B)	297	286
Loyers + charges (gestion immeub)	847	923
Ventes Promotion Immobilières (2)	15 884	2 013
<b>Total</b>	<b>23 069</b>	<b>7 380</b>

1- Le chiffre d'affaires est réalisé exclusivement à Paris et à Toulouse.

2- Les frais de notaire et la garantie locative à la charge du vendeur sont diminués du chiffre d'affaires dans l'opération Sarl Groupe D'or 2005.

## NOTE 22- ACHATS CONSOMMÉS

Ils concernent les achats et les achats corrigés de la variation de stocks de la SFIC pour 3 602 K€ (achats d'appartements, frais accessoires, travaux, indemnités d'évictions etc.) et Sarl Groupe D'Or 2005 pour un montant de 1 444 K€ suite à la livraison des deux bâtiments.

## NOTE 23- CHARGES DE PERSONNEL

Le groupe emploie une personne cadre dans Courtois SA.

Le Président ainsi que deux autres personnes travaillant pour le groupe sont rémunérées par le Holding SAS Régia (non consolidée). Les coûts correspondants sont refacturés au groupe pour un montant de 469 K€ charges comprises au 31 décembre 2009, hors prime sur le résultat consolidé.

Ces coûts sont inclus dans la rubrique « Charges Externes »

## NOTE 24 – IMPÔTS ET TAXES

(en milliers d'euros)	31/12/2008	31/12/2009
Taxe professionnelle	(69)	(26)
Taxes Foncières	(57)	(63)
Imposition Forfaitaire	(18)	(14)
Autres impôts	(50)	(33)
<b>Total</b>	<b>(194)</b>	<b>(136)</b>

## NOTE 25- DOTATIONS AUX PROVISIONS

(en milliers d'euros)	31/12/2009		
	Reprises	Dotations	Solde
Créances locataires activités Marchand de biens	20	(5)	15
Stocks Marchand de biens		(3)	(3)
Litige Paris activité Marchand de biens (1)	30		30
Prov pour travaux activité Promotion Immobilière (2)			
<b>Total</b>	<b>50</b>	<b>(8)</b>	<b>42</b>

1-Reprise de la provision après l'expiration du délai d'appel selon le jugement du TGI de Paris en date du 23 octobre 2008 en faveur de la FIC pour un montant de 30K€.

## NOTE 26- AUTRES PRODUITS ET CHARGES D'EXPLOITATION

(en milliers d'euros)	31/12/2009	
	Produits	Charges
Produits et charges divers	7	
Jetons de présence		(55)
Pertes irrécouvrables locataires activités Marchand de biens		(17)
Variation de la juste valeur Imm de Placement	98	(142)
<b>Total</b>	<b>105</b>	<b>(214)</b>

## NOTE 27- AUTRES PRODUITS ET CHARGES OPÉRATIONNELS

(en milliers d'euros)	31/12/2009	
	Produits	Charges
Produits et charges divers	13	(2)
Marchand de Biens Art 700 sur litiges	4	
Dégrèvements Impôts	7	
Garantie de l'engagement de libérer sur immeuble à Paris	16	
Pénalités délai Marchand de Biens		
<b>Total</b>	<b>40</b>	<b>(2)</b>

## NOTE 28- PRODUITS DE TRÉSORERIE ET ÉQUIVALENTS DE TRÉSORERIE

(en milliers d'euros)	31/12/2008	31/12/2009
Plus value sur Sicav	79	43
Revenus de placement notaire	2	
<b>Total</b>	<b>81</b>	<b>43</b>

## NOTE 29- COÛT DE L'ENDETTEMENT FINANCIER BRUT

(en milliers d'euros)	31/12/2008	31/12/2009
Intérêts d'emprunts	(19)	(15)
Intérêts sur le financement du stock	(310)	(133)
Intérêts sur découvert bancaire		
<b>Total</b>	<b>(329)</b>	<b>(148)</b>

## NOTE 30- TABLEAU DE VARIATION DE L'ENDETTEMENT FINANCIER NET

(en milliers d'euros)	Clôture 31/12/2008	Variation	Clôture 31/12/2009
Trésorerie brute	-	-	-
Soldes débiteurs et concours bancaires courants	+ 4 349	+ 1 654	+ 6 003
<b>Trésorerie</b>	<b>+ 4 349</b>	<b>+ 1 654</b>	<b>+ 6 003</b>
Endettement financier brut	- 4 007	+ 1 194	- 2 813
<b>Endettement financier net</b>	<b>+ 342</b>	<b>+ 2 848</b>	<b>+ 3 190</b>

## NOTE 31- AUTRES PRODUITS ET CHARGES FINANCIERS

(en milliers d'euros par nature)	31/12/2009	
	Produits	Charges
Variation Juste Valeur BV2 et BV3 (1)	6	(14)
Liquidation Tiap		(2)
Rep et Dotations Tiap	3	(1)
Autres produits et charges financiers	2	
<b>Total</b>	<b>11</b>	<b>(17)</b>

1- concerne les variations de la juste valeur des actifs financiers de la société STP en norme IFRS.

## NOTE 32- IMPÔT SUR LES BÉNÉFICES ET IMPÔT DIFFÉRÉ

## 32-1 COMPTE DE CHARGES

(en milliers d'euros)	31/12/2008	31/12/2009
Impôt courant	(1 455)	(513)
Impôt sur les plus values LT		
Impôt différé	(78)	304
Impôt différé sur les plus values LT	2	
<b>Total</b>	<b>(1 531)</b>	<b>(209)</b>

La charge d'impôt différé est déterminée selon la méthode comptable précisée en note 2.16

## 32-2 LA PREUVE DE L'IMPÔT

(En milliers d'euros)	31/12/09
<b>Résultat de l'ensemble consolidé</b>	<b>380</b>
Charge d'impôt	209
<b>Résultat consolidé avant impôts</b>	<b>589</b>
Charge d'impôt théorique	196
<b>Ecart</b>	<b>(13)</b>
Jetons de présence non déductibles	(18)
Non déduction des moins values	(2)
Charges non déductibles	
Gain sur contrat de liquidité	(2)
Mécénat et dons	2
Impôt sur le revenu des personnes physiques minoritaires	7
Divers	0
<b>Ecart résiduel</b>	<b>0</b>

Impôt sur le revenu des personnes physiques minoritaires



## 32-3 IMPÔT DIFFÉRÉ

Variation du compte « Impôts Différés Passifs » :

(En milliers d'euros)	Au 31/12/2008		Au 31/12/2009	
	Actif	Passif	Actif	Passif
<b>Immobilisations corporelles</b>				
Adoptions de la juste valeur sur Imm Placement		(1 620)		(1 626)
Incidence de réévaluation légale		(10)		(7)
Retraitement des cessions internes d'acti Immo	24		11	
<b>Immobilisations financières</b>				
Immobilisations financières Groupe				
Adoption de la juste valeur Immo financières				
<b>Actifs circulants</b>				
Retraitement des cessions inter actifs circulants			1	
<b>Divers</b>				
Charges déductibles lors du paiement	1		1	
Coût de la distribution des filiales à recevoir		(31)		(10)
<b>Total</b>	<b>25</b>	<b>(1 661)</b>	<b>13</b>	<b>(1 643)</b>

Concernent essentiellement le passage aux normes IFRS avec l'option de la juste valeur sur les actifs et le retraitement des amortissements des comptes sociaux pour les immeubles de placement.

La variation des impôts différés relative au changement de méthode exposé au § 4 est constatée via les réserves consolidés pour un montant de 297 K€.

## 32.4- IMPÔT EXIGIBLE

Le montant de la créance s'élève à 50 K€ pour Courtois SA et 42 K€ (50%) pour la Sarl Groupe D'Or au 31 décembre 2009..

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. L'intégration fiscale procure une économie d'impôt d'un montant de 98 K€ au 31 décembre 2009.

## NOTE 33- PARTIES LIÉES

Pour le Groupe l'entreprise liée est au sens des normes IFRS :

## 1/ la société SAS Régia

Société détenue majoritairement par Monsieur Jean-Louis Courtois, mère de Courtois SA détient 52,07 % de son capital au 31 décembre 2009

Pour des raisons de simplification et d'efficacité et en qualité de société Holding animatrice du groupe Courtois, la société SAS Régia, refacture au groupe les prestations ci-dessous en tenant compte de l'activité réelle de chaque société :

- prestations de direction
- prestations comptables, juridiques
- prestations des charges locatives
- prestations de gestion, financières, de déplacements y affèrent
- prestations loyers, etc.

La rémunération de Régia est établie en fonction d'un coût estimé qu'elle engage majorée de 10 % et est refacturée selon les clefs de répartition et s'entend hors taxes, taxes en sus à la charge de la société bénéficiaire.

La Prime du Président sur le résultat consolidé versée par REGIA est refacturée charges comprises plus T.V.A. au Groupe Courtois.

(En milliers d'euros)	Au 31/12/2009
Montant des prestations dans le compte de résultat	761
Créances associées	-
Dettes associées (1)	109
Garanties données	-
Garanties reçues	-
Autres engagements reçus	-

1- Concerne la prime consolidée du Président T.T.C au 31 décembre 2009 (charges et T.V.A. incluses)

## 2/ RÉMUNÉRATIONS DES DIRIGEANTS

### -Rémunérations brutes du Président Directeur Général

- La rémunération fixe du Président Directeur Général de Courtois SA est versée par la société holding REGIA puis refacturée par cette dernière charges comprises plus T.V.A à l'ensemble du groupe consolidé (avantages en nature inclus).
- La rémunération variable du Président Directeur Général de Courtois SA est déterminée de la façon suivante : une rémunération brute proportionnelle de 4,50% sur le résultat net d'ensemble consolidé du groupe Courtois calculé avant impôts sur les bénéfices. Au 31 décembre 2009 cette rémunération est calculée selon un résultat arrêté avec la méthode de l'achèvement conformément aux décisions du Conseil d'Administration.  
Cette prime versée par REGIA est refacturée charges comprises plus T.V.A. au groupe COURTOIS.

Montant des rémunérations brutes:

Tableau récapitulatif des rémunérations de chaque dirigeant mandataire social				
Monsieur Jean-Louis Courtois de Viçose	Montant au 31/12/2008 (en milliers d'€uros)		Montant au 31/12/2009 (en milliers d'€uros)	
	dus	versés	dus	versés
Rémunération fixe	203	203	193	193
Rémunération variable	149	89	63	149
Rémunération exceptionnelle				
Jetons de présence	2	2	3	3
Percoi et Pei	8	8	8	8
Retraite collective à cotisations définies	15	15	17	17
Avantages en nature (véhicule)	7	7	6	6

Au 31 décembre 2009 le Groupe Courtois n'a pas attribué de stock-options ni de golden parachutes ni d'indemnités quelconques en cas de départ ou de rachat de la société.

### 3/ LES MEMBRES DU CONSEIL D'ADMINISTRATION

55 K€ de jetons de présence versés au 31 décembre 2009

Au 31 décembre 2009 il n'y pas eu de transactions avec les membres du conseil d'administration

### NOTE 34- ENGAGEMENTS DONNÉS OU REÇUS

#### 34-1 ENGAGEMENTS DONNÉS :

##### A/ Garanties auprès de la BNP

En milliers d'euros	31/12/2008	31/12/2009
Privilège de prêteur de deniers montant restant à rembourser (1)	2 280	2 311
Caution de Courtois SA avec hypothèque (2)	1 800	1 800

1- Privilège de prêteur de deniers à hauteur de 2 311 K€ en principal sur les biens financés susceptibles d'être majorés de 20% au titre des frais et accessoires

##### B/ Garantie auprès de la Caisse d'Epargne

En milliers d'euros	31/12/2008	31/12/2009
Promesse d'hypothèque sur l'immeuble du 33 Rue de Rémusat à Toulouse pouvant être inscrite jusqu'au 30/07/2012	95	68

##### C) Engagements concernant la FIC

Engagement à hauteur de 10 K€ maximum donné en faveur d'un dossier à Clichy sur seine

##### F/ Engagements sur les honoraires de gestion des immeubles activité marchand de biens

(En milliers d'euros ) Montant Hors Taxes	31/12/2008	31/12/2009
Immeuble Clichy	2	
Immeuble Calmels	11	7
Immeuble Bac	37	23
Immeuble Faidherbe à Asnières	12	2
Immeuble Colombes	9	2
<b>Total engagements sur les Honoraires</b>	<b>71</b>	<b>34</b>

## NOTE 35- CONTENTIEUX

Pas de contentieux déclaré à ce jour sauf le flux non significatif des impayés locatifs courants.  
Au 31 décembre 2009 un litige à Clamart provisionné au 31 décembre 2008 pour un montant de 20K€.

Les impayés locatifs sont classés en contentieux à compter du second mois.

## NOTE 36- HONORAIRES DES COMMISSAIRES AUX COMPTES

Exercice au 31/12/2009(1)	Commissaire: Cabinet Exco				Cabinet Mazars			
	Montant HT		%		Montant HT		%	
	2008	31/12/09	2008	31/12/09	2008	31/12/09	2008	31/12/09
<b>Audit</b>								
* Commissariat aux comptes, certification, examen des comptes individuels et consolidés								
- Emetteur	23	22	74%	65%	23	22	74%	73%
- Filiales intégrées globalement	8	12	26%	35%	8	8	26%	27%
* Autres diligences et prestations directement liées à la mission du commissaire aux comptes								
- Emetteur								
- Filiales intégrées globalement								
<b>Sous Total</b>	<b>31</b>	<b>34</b>	<b>100%</b>	<b>100%</b>	<b>31</b>	<b>30</b>	<b>100%</b>	<b>100%</b>
<b>Autres prestations rendues par les réseaux aux filiales intégrées globalement</b>								
- Juridique, fiscal, social								
- Filiales intégrées globalement								
- Autres								
<b>Sous Total</b>	<b>31</b>	<b>34</b>	<b>100%</b>	<b>100%</b>	<b>31</b>	<b>30</b>	<b>100%</b>	<b>100%</b>
<b>Total</b>	<b>31</b>	<b>34</b>	<b>100%</b>	<b>100%</b>	<b>31</b>	<b>30</b>	<b>100%</b>	<b>100%</b>

1-Il s'agit des prestations effectuées au titre d'un exercice comptable prises en charge au compte de résultat.

## NOTE 37- EVÈNEMENTS POSTÉRIEURS À LA CLÔTURE DE L'EXERCICE

Concernant l'activité Marchand de Biens un immeuble situé à Paris 3ème pour une surface de 1 100 m<sup>2</sup> a fait l'objet d'une promesse de vente fin février 2010 et l'acte authentique est en principe prévu pour fin mai 2010.

Suite à une Directive Européenne récente sur la T.V.A, doit être votée dans les prochains jours une loi modifiant le régime fiscal de Marchand de Biens.

Dans cette perspective la SARL FIC a fait le nécessaire fin 2009.

# COURT

# EXERCICE CLOS LE 31/12/2009

## RAPPORT DES COMMISSAIRES AUX COMPTES SUR LES COMPTES CONSOLIDÉS

Aux actionnaires,

En exécution de la mission qui nous a été confiée par votre Assemblée Générale, nous vous présentons notre rapport relatif à l'exercice clos le 31/12/2009 sur :

- le contrôle des comptes consolidés de la société COURTOIS, tels qu'ils sont joints au présent rapport,
- la justification de nos appréciations,
- la vérification spécifique prévue par la loi.

Les comptes consolidés ont été arrêtés par le conseil d'administration. Il nous appartient, sur la base de notre audit, d'exprimer une opinion sur ces comptes.

### *I - OPINION SUR LES COMPTES CONSOLIDÉS*

Nous avons effectué notre audit selon les normes d'exercice professionnel applicables en France ; ces normes requièrent la mise en oeuvre de diligences permettant d'obtenir l'assurance raisonnable que les comptes consolidés ne comportent pas d'anomalies significatives. Un audit consiste à vérifier par sondages ou au moyen d'autres méthodes de sélection, les éléments justifiant des montants et informations figurant dans les comptes consolidés. Il consiste également à apprécier les principes comptables suivis, les estimations significatives retenues et la présentation d'ensemble des comptes. Nous estimons que les éléments que nous avons collectés sont suffisants et appropriés pour fonder notre opinion.

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 patrimoine, de la situation financière, ainsi que du résultat de l'ensemble constitué par les personnes et entités comprises dans la consolidation.

Sans remettre en cause l'opinion exprimée ci-dessus, nous attirons votre attention sur le point suivant exposé dans les notes 2.2 et 4 de l'annexe concernant les changements de méthodes comptables.

### *II - JUSTIFICATION DES APPRÉCIATIONS*

Les estimations comptables concourant à la préparation des états financiers au 31 décembre 2009 ont été réalisées dans un contexte de forte volatilité des marchés et d'une difficulté certaine à appréhender les perspectives économiques. C'est dans ce contexte que conformément aux dispositions de l'article L.823.9 du Code de commerce, nous avons procédé à nos propres appréciations que nous portons à votre connaissance :

- La note 2.6 de l'annexe traite des méthodes comptables relatives à l'évaluation des immeubles de placement. Dans le cadre de notre appréciation des principes comptables suivis par votre société, nous avons vérifié le caractère approprié des méthodes comptables visées ci-dessus et des informations fournies dans les notes aux états financiers et nous nous sommes assurés de leur correcte application.
- Comme mentionné dans la première partie du présent rapport, la note 4 de l'annexe expose :
  - un changement de méthode comptable résultant de l'interprétation IFRIC 15 (IAS 18) portant sur la comptabilisation des revenus des contrats de construction. Conformément à la norme IAS 8, « méthodes comptables, changements d'estimations comptables et erreurs », l'information comparative relative aux exercices 2008 et 2007, présentée dans les comptes consolidés, a été retraitée pour prendre en considération de manière rétrospective l'application de cette interprétation. En conséquence, l'information comparative diffère des comptes consolidés au titre des exercices 2008 et 2007. Dans le cadre de notre interprétation des principes comptables suivis par votre société, nous avons examiné le correct retraitement des comptes des exercices 2007 et 2008 et l'information donnée à ce titre dans la note 4 de l'annexe aux comptes consolidés.
  - Un changement de méthode comptable résultant de l'application de la norme IAS 23 révisée relative à la comptabilisation des coûts d'emprunts. Dans le cadre de notre appréciation des règles et principes comptables suivis par votre société, nous avons vérifié la correcte application du changement de réglementation comptable et de la présentation qui en a été faite.

Les appréciations ainsi portées s'inscrivent dans le cadre de notre démarche d'audit des comptes consolidés, pris dans leur ensemble, et ont donc contribué à la formation de notre opinion exprimée dans la première partie de ce rapport.

### *III - VÉRIFICATION SPÉCIFIQUE*

Nous avons également procédé, conformément aux normes d'exercice professionnel applicables en France, à la vérification spécifique prévue par la loi des informations relatives au groupe données dans le rapport sur la gestion.

Nous n'avons pas d'observation à formuler sur leur sincérité et leur concordance avec les comptes consolidés.

Fait à Toulouse, le 22/03/2010

*Les commissaires aux comptes,*

**MAZARS**  
Erik Flamant



**EXCO FIDUCIAIRE DU SUD OUEST**  
Jean marie Ferrando



COURTOIS S.A.

# COMPTES SOCIAUX

## AU 31/12/2009

### ACTIF

En Keuros			
ACTIF	Notes	31-déc-09	31-déc-08
Actif immobilisé		5 871	7 482
Immobilisations incorporelles	II-1		
Immobilisations corporelles	II-1.1.4	1	1
Immeubles de Placement	II-1.1.3	586	603
Immobilisations financières	II-1.1.5	5 284	6 878
Actif circulant		3 447	1 802
Stocks	II-4		
Clients et comptes rattachés			
Autres créances et comptes de régularisation	II-3	58	375
Valeurs mobilières de placement	II-5	14	16
Disponibilités		3 375	1 411
<b>Total de l'actif</b>		<b>9 318</b>	<b>9 284</b>

### PASSIF

En Keuros			
PASSIF	Notes	31-déc-09	31-déc-08
Capitaux propres	II-7	8 258	7 928
Capital	II-6	1 674	1 674
Prime d'apport		455	455
Réserve légale		185	185
Réserves réglementées		121	123
Autres réserves		5 205	5 182
Report à nouveau			1
Résultat		594	277
Provisions réglementées	II-8	24	31
Provisions pour risques et charges	II-9		
Dettes	IV-1	1 060	1 356
Emprunts et dettes financières	II-10	76	105
Fournisseurs et comptes rattachés	IV-1	10	10
Autres dettes et comptes de régularisation	IV-1	974	1 241
<b>Total du passif</b>		<b>9 318</b>	<b>9 284</b>

## COMPTE DE RÉSULTAT

En Keuros			
	Notes	31-déc-09	31-déc-08
CA - Loyers et charges locatives		524	483
CA - Autres prestations de services		9	8
Autres produits d'exploitation		3	
Reprise amort, et prov trans de charge			
<b>Total produits d'exploitation</b>	III-1	<b>536</b>	<b>491</b>
Charges externes	III-2	(255)	(564)
Charges de personnel		(54)	(51)
Impôts et taxes		(17)	(18)
Autres charges d'exploitation		(56)	(54)
Dotations aux amortissements		(15)	(12)
Dotations aux provisions			
<b>Total charges d'exploitation</b>		<b>(397)</b>	<b>(699)</b>
<b>Résultat d'exploitation</b>		<b>139</b>	<b>(208)</b>
Produits financiers		441	526
Charges financières		(16)	(73)
<b>Résultat financier</b>	III-4	<b>425</b>	<b>453</b>
<b>Résultat courant avant impôt</b>		<b>564</b>	<b>245</b>
Produits exceptionnels		18	15
Charges exceptionnelles		(4)	(8)
<b>Résultat exceptionnel</b>	III-3	<b>14</b>	<b>7</b>
Impôts sur les résultats	III-5	16	25
<b>Résultat net</b>		<b>594</b>	<b>277</b>

OIS S.A.

## ANNEXE COMPTES SOCIAUX

AU 31 DECEMBRE 2009

## PREAMBULE

L'exercice social clos le 31/12/2009 a une durée de 12 mois.  
L'exercice précédent clos le 31/12/2008 avait une durée de 12 mois.  
Le total du bilan de l'exercice avant affectation du résultat est de 9 317 360,16 €.

Le résultat comptable net est un bénéfice de 593 524,52 €.

Les informations communiquées ci-après font partie intégrante des comptes annuels qui ont été arrêtés le 16 mars 2010 par le conseil d'administration .

## I - PRINCIPES COMPTABLES, METHODES D'EVALUATION, COMPARABILITE DES COMPTES, FAITS CARACTERISTIQUES

## 1-Faits caractéristiques

Rien de significatif n'est à relever

## 2-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 CRC 99-03, aux règles générales d'établissement et de présentation des comptes annuels.

Les principales méthodes utilisées sont exposées ci-après :

## a) Immobilisations et Amortissements

## 1/ 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.

## 2/ Autres immobilisations

Amortissements de l'actif immobilisé : les biens susceptibles de subir une dépréciation sont amortis selon le mode linéaire ou dégressif sur la base de leur durée de vie économique.

## b) Titres de participation :

Ils sont comptabilisés au coût d'acquisition. Ils font l'objet d'une dépréciation si leur valeur comptable nette est inférieure à leur quote-part dans les capitaux propres de la société détenue.

## c) Créances rattachées à des participations

Elles font l'objet d'une dépréciation lorsque la société objet de la participation présente une situation nette négative.

## d) Provisions réglementées (hors dérogatoires)

Elles sont constituées pour tenir compte de l'application des dispositions légales existant à la clôture des comptes.

## e) Provisions pour risques et charges

A la clôture de l'exercice un passif est comptabilisé lorsque la société 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 attendu de celui-ci.

## f) Dépréciations de l'actif circulant

Elles sont constituées pour tenir compte des risques d'irrecouvrabilité relatifs à l'actif existant à la date de clôture des comptes.

## g) Actions propres

La société détient au 31 décembre 2009

- 88 actions propres comptabilisées sous la rubrique « Autres Immobilisations Financières »
- 152 actions propres suite à la mise en œuvre du contrat de liquidité comptabilisées sous la rubrique « Valeurs Mobilières de Placement ».

## h) Changement de méthode

Aucun changement de méthode comptable n'est intervenu au cours de l'exercice.

## II- NOTES RELATIVES AUX POSTES DE BILAN

## 1 - Actif immobilisé

- 1.1 Actif Immobilisé (immobilisations brutes)
- 1.2 Amortissements et dépréciations d'actif
- 1.3 Immeubles de Placement
- 1.4 Autres Immobilisations corporelles
- 1.5 Immobilisations financières

## 2 - Echéances des créances

## 3 - Autres Immobilisations Financières

## 4 - Stock et en cours

## 5 - Valeurs Mobilières de Placement

## 6 - Capital social

## 7 - Variation des capitaux propres

## 8 - Provisions Réglementées

## 9 - Provisions pour risques et charges

## 10 - Emprunts et dettes

## 11 - Autres informations

## III- NOTES RELATIVES AU COMPTE DE RESULTAT

## 1 - Chiffre d'affaires

## 2 - Charges et produits d'exploitation

## 3 - Charges et produits exceptionnels

## 4 - Résultat financier

## 5 - Résultat et impôts sur les bénéfices

## IV- AUTRES INFORMATIONS

## 1 - Echéances des dettes

## 2 - Evénements postérieurs à la clôture

## 3 - Engagements financiers

## 4 - Exposition aux risques

## 5 - Société consolidante, filiales et participations

## 6 - Parties liées

## 7 - Les membres du Conseil d'Administration

## 8 - Effectif

## 9 - Dirigeants

## 10 - Honoraires commissaires aux comptes

## II - NOTES RELATIVES AUX POSTES DE BILAN

### II-1- ACTIF IMMOBILISÉ

Les mouvements de l'exercice sont détaillés dans les tableaux ci-dessous :

#### II-1.1-1 IMMOBILISATIONS BRUTES

Actif immobilisé	Au 31/12/2008	Augmentation	Diminution	Au 31/12/2009
Immobilisations incorporelles	9 835			9 835
Immobilisations corporelles	1 717 569		(2 097)	1 715 472
Immobilisations financières	8 037 924		(1 599 024)	6 438 900
Autres Immobilisations financières (1)	7 689			7 689
<b>TOTAL</b>	<b>9 773 017</b>		<b>(1 601 121)</b>	<b>8 171 896</b>

#### II-1.1-2 AMORTISSEMENTS ET DÉPRÉCIATIONS D'ACTIF

Amortissements et provisions	Au 31/12/2008	Augmentation	Diminution	Au 31/12/2009
Immobilisations incorporelles	(9 835)			(9 835)
Immobilisations corporelles	(1 114 118)	(15 151)		(1 129 269)
Titres mis en équivalence				
Immobilisations financières	(1 166 688)	(727)	6 121	(1 161 294)
<b>TOTAL</b>	<b>(2 290 641)</b>	<b>(15 878)</b>	<b>6 121</b>	<b>(2 300 398)</b>

#### II-1.1-3 IMMEUBLES DE PLACEMENT

Nature des biens immobilisés	Montant	Base Amortissa	Amortis.	Valeur nette	Durée
Terrain Rémusat	411 612			411 612	Non amortiss.
Co Terrain Rémusat	6 140			6 140	Non amortiss.
<b>Total Terrain</b>	<b>417 752</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>417 752</b>	
Bâtiment Principal	542 508	71 903	(478 775)	63 733	44 ans
Bâtiment Annexe	41 852	5 547	(36 935)	4 917	44 ans
Ravalement Façade Arr	19 901	2 638	(17 794)	2 107	25 ans
Zinguerie façade Arr	18 333	2 430	(16 392)	1 941	25 ans
Menuiseries façade arr	44 485	7 971	(38 021)	6 464	25 ans
Toiture	116 389	15 426	(104 177)	12 212	24 ans
Zinguerie façade avant	11 699	1 551	(10 702)	977	14 ans
Equipement chauffa, elect	186 344	24 697	(170 467)	15 877	14 ans
Menuiseries façade avant	151 367	20 062	(138 470)	12 897	14 ans
Façade ravalement avant	75 623	10 023	(69 180)	6 443	14 ans
Nettoyage façade avant	52 830	52 830	(12 236)	40 594	7 ans
<b>Total Constructions</b>	<b>1 261 331</b>	<b>215 078</b>	<b>(1 093 149)</b>	<b>168 182</b>	
<b>Total</b>	<b>1 679 083</b>	<b>215 078</b>	<b>(1 093 149)</b>	<b>585 934</b>	

#### II-1.1-4 AUTRES IMMOBILISATIONS CORPORELLES

Nature des biens immobilisés	Montant	Amortis.	Valeur nette	Durée
Aménag. Siège social	36 388	(36 121)	267	De 10 à 15 ans
<b>TOTAL</b>	<b>36 388</b>	<b>(36 121)</b>	<b>267</b>	



## II-1.1.5 IMMOBILISATIONS FINANCIÈRES

## Titres de participation

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

(en Euros) Titres de Participation	% de détention	Nombre de Titres	A l'ouvertu- re	Acquisitions	Cessions	Au 31/12/2009
S.F.I. COURTOIS	99,99	249 985	3 948 200			3 948 200
S.T.P.	99,96	15 993	2 438 117			2 438 117
AMPERE STRATEGIE	1	1 000	1 220			1 220
NORD INVEST	1	120	18 294			18 294
PORT INVEST	3	3	6 174			6 174
<b>Sous Total</b>			<b>6 412 005</b>	-	-	<b>6 412 005</b>
<b>Créances rattachées à des participations</b>			<b>A l'ouverture</b>	<b>Augmentations</b>	<b>Diminutions</b>	<b>Au 31/12/2009</b>
S.F.I. COURTOIS	99,99	249 985	1 596 301		(1 596 301)	-
<b>Sous Total</b>			<b>1 596 301</b>	-	-	<b>-</b>
Autres titres immobilisés						-
TIAP			29 618		(2 723)	26 895
<b>Sous Total</b>			<b>29 618</b>	-	<b>(2 723)</b>	<b>26 895</b>
<b>Total Valeur Brute</b>			<b>8 037 924</b>	-	<b>(2 723)</b>	<b>6 438 900</b>
Autres Immobilisations finan						
Actions propres		88	7 690			7 690
<b>Sous total</b>		<b>88</b>	<b>7 690</b>	-	-	<b>7 690</b>
<b>Dépréciations</b>			<b>A l'ouverture</b>	<b>Augmentations</b>	<b>Diminutions</b>	<b>Au 31/12/2009</b>
Titres de participations			(1 162 942)		2 357	(1 160 585)
Actions propres			(667)		667	-
Autres			(3 078)	(727)	3 097	(708)
<b>Total Dépréciations</b>			<b>(1 166 687)</b>	<b>(727)</b>	<b>6 121</b>	<b>(1 161 293)</b>
<b>Valeur nette</b>			<b>6 878 927</b>	<b>(727)</b>	<b>3 398</b>	<b>5 285 297</b>

La provision sur les titres de participation concerne essentiellement la société STP

## II-2- ECHÉANCE DES CRÉANCES

	- 1 an	+ 1 an – 5 ans	Au 31/12/2009
Groupe			
Autres	522	-	522
Etat Impôts sur les bénéfiques	49 579	-	49 579
<b>Total</b>	<b>50 101</b>	<b>-</b>	<b>50 101</b>

## II-3 - AUTRES IMMOBILISATIONS FINANCIÈRES (ACTIONS PROPRES DÉTENUES)

Actions Propres :

Aucun mouvement pour l'exercice 2009, n'est à mentionner, le nombre d'actions propres détenues s'élève à 88 pour une valeur de 7 689 €.

## II-4 STOCK ET EN COURS

Néant

## II-5-VALEURS MOBILIÈRES DE PLACEMENT (CONTRAT DE LIQUIDITÉ)

	Nombre de titres au 31/12/09	Valeur au 31/12/09
<b>Contrat de liquidité Courtois SA</b>	<b>152</b>	<b>13 961</b>

A partir du 18 février 2008 et jusqu'au 31 décembre 2009, puis renouvelable par tacite reconduction par périodes successives de 12 mois, la société COURTOIS S.A a confié la mise en œuvre d'un contrat de liquidité conforme à la Charte de déontologie de l'AMAFI à Oddo Corporate Finance.

Pour la mise en œuvre de ce contrat, les moyens suivants ont été affectés au compte de liquidité :

- 30 000 Euros

Un nouveau programme de rachat d'actions propres sera mis en œuvre au cours de l'exercice 2010.

II-6- CAPITAL SOCIAL : 1 673 940 €  
Soit 72 780 actions de 23 € de nominal

#### II-7- VARIATION DES CAPITAUX PROPRES

En Euros	Capital	Prime d'émission	Réserve Légale	Réserves Réglementées	Autres Réserves	Réport à nouveau	Provisions réglementées	Résultat de l'exercice
<b>Au 31/12/2008</b>	<b>1 673 940</b>	<b>454 541</b>	<b>184 732</b>	<b>123 182</b>	<b>5 182 604</b>	<b>960</b>	<b>31 753</b>	<b>276 678</b>
Affectation du résultat					22 907	(960)		(276 678)
Actions propres						501		
Autres				(2 097)			(7 782)	
Résultat de l'exercice								593 525
<b>Au 31/12/2009</b>	<b>1 673 940</b>	<b>454 541</b>	<b>184 732</b>	<b>121 085</b>	<b>5 205 511</b>	<b>501</b>	<b>23 971</b>	<b>593 525</b>

#### II-8 PROVISIONS RÉGLEMENTÉES

##### a) Provision spéciale de réévaluation

Valeur au 31/12/2008 :	30 602 €
Repr.2008 pour compenser le supplément d'amortissement dû à la réévaluation	- 7 782 €
Valeur au 31/12/2009 :	22 820 €

##### b) Provision pour investissement

Valeur au 31 décembre 2009	1 150 €
----------------------------	---------

#### II-9- PROVISION POUR RISQUES ET CHARGES

Néant

#### II-10- EMPRUNTS ET DETTES

Ventilation par nature

(en euros)	31/12/2008	31/12/2009
Emprunts auprès des établissements de crédit	104 419	76 044
Intérêts courus	314	229
<b>Total</b>	<b>104 733</b>	<b>76 273</b>

#### II-11- AUTRES INFORMATIONS

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

### III- NOTES RELATIVES AU COMPTE DE RESULTAT

#### III-1 CHIFFRE D'AFFAIRES

Les produits d'exploitation sont essentiellement constitués de loyers pour 524 260 € et de facturation de prestations administratives pour 9 130 €.

#### III-2 CHARGES ET PRODUITS D'EXPLOITATION

Les charges d'exploitation s'élèvent en 2009 à 397 172 € contre 698 850 € en 2008. La diminution de charges provient essentiellement de la baisse des frais généraux.

#### III-3 CHARGES ET PRODUITS EXCEPTIONNELS

(en euros)	31/12/2008	31/12/2009
Produits Exceptionnels	14 577	17 560
Charges Exceptionnelles	(8 225)	(3 610)
<b>Total</b>	<b>6 352</b>	<b>13 950</b>

Les produits exceptionnels concernent essentiellement le boni sur le contrat de liquidité et la cession des immobilisations financières. Les charges exceptionnelles concernent la cession d'immobilisations financières et le mali sur le contrat de liquidité.

### III-4 RÉSULTAT FINANCIER

Les produits financiers s'élèvent à 440 501 € et sont composés principalement des revenus de participation pour 400 374 €, de rémunération des comptes courants du groupe pour 9 300 € et de revenus de valeurs mobilières de placement pour 22 798 €

### III-5 RÉSULTAT ET IMPÔTS SUR LES BÉNÉFICES

Le Résultat de l'exercice 2009 s'élève à 593 525 €uros

L'impôt sur les sociétés enregistré en charge s'élève à 82 569 €uros pour Courtois SA.

Le groupe pratique l'intégration fiscale pour les sociétés Courtois SA, Sfic, 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.

L'intégration fiscale procure au 31 décembre 2009 une économie d'impôt d'un montant de 98 360 €.

## IV AUTRES INFORMATIONS

### IV-1 ECHÉANCES DES DETTES

(en euros)	- 1 an	de 2 à 5 ans	plus de 5 ans	Total au 31/12/2009
Emprunts	29 847	46 426		76 273
Sociales	11 495			11 495
Fiscales	2 976			2 976
Fournisseurs et autres	80 529	5 066		85 595
Groupe		883 716		883 716
<b>Total</b>	<b>124 847</b>	<b>935 208</b>		<b>1 060 055</b>

### IV-2 EVÉNEMENTS POSTÉRIEURS À LA CLÔTURE

Néant

### IV-3 ENGAGEMENTS FINANCIERS

- Caution solidaire et hypothécaire de 1 800 000 € consentie à la BNP Paribas au profit de la société Foncière Immobilière Courtois.
- Caution de 68 340 €uros consentie à la Caisse d'Épargne (promesse d'hypothèque sur l'immeuble du 33 rue de Rémusat à Toulouse pouvant être inscrite au 31/12/2012)

### IV-4 EXPOSITION AUX RISQUES

Le risque inhérent à l'activité de COURTOIS SA est le suivant :

- gestion de l'immeuble des bureaux du 33 rue de Rémusat à Toulouse (le bail a été renouvelé en 2003 ; le risque est non significatif)

### IV-5 SOCIÉTÉS CONSOLIDANTE, FILIALES, PARTICIPATIONS ET ENTREPRISES LIÉES

TABLEAU DES FILIALES ET PARTICIPATIONS COURTOIS SA EST LA SOCIÉTÉ MÈRE D'UN GROUPE CONSOLIDÉ

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 avales donnés par la Sté	C.A. H.T. du dernier exercice clos	charges et produits financiers des filiales	Résultat du dernier exercice clos	Dividendes encaissés par la Sté dans l'exercice
<b>Renseignements détaillés concernant les filiales et participations</b>										
S.T.P.	1 498 196	99.96	2 438 117	1 277 747	-	-	-	(11 490)	16 479	-
F.I.COURTOIS	5 399 214	99.99	3 948 200	3 948 200	-	-	4 444 885	9 294	1 894 377	399 976
Nord Invest	1 845 457	1	18 295	18 295	-	-	-	-	4 068	-
Port Invest	207 179	3	6 174	6 174	-	-	34 028	-	12 465	-
Ampère	101 184	1	1 220	1 005	-	-	36 914	-	3 391	-

#### IV-6 PARTIES LIÉES

Les entreprises liées sont :

- Les filiales cf. informations données au II-1.3
- la société SAS Régia société mère de Courtois SA qui détient 52,07% de son capital au 31 décembre 2009.

##### IV-1- SAS REGIA

Pour des raisons de simplification et d'efficacité et en qualité de société Holding animatrice du groupe Courtois, la société SAS Régia, refacture au groupe les prestations ci-dessous en tenant compte de l'activité réelle de chaque société :

- prestations de direction
- prestations comptables, juridiques
- prestations des charges locatives
- prestations de gestion, financières, de déplacements y afférent
- prestations loyers, etc.

La rémunération de Régia est établie en fonction d'un coût estimé qu'elle engage majorée de 10 % et est refacturée selon les clefs de répartition et s'entend hors taxes, taxes en sus à la charge de la société bénéficiaire.

La Prime du Président sur le résultat consolidé versée par REGIA est refacturée charges comprises plus T.V.A. à COURTOIS SA et à sa filiale SARL FIC.

(En milliers euros)	Au 31/12/2009
Montant des prestations dans le compte de résultat	70 315
Créances associées	-
Dettes associées (1)	15 612
Garanties données	-
Garanties reçues	-
Autres engagements reçus	-

(1) concerne le solde de la prime consolidée du Président T.T.C. au 31 décembre 2009 (charges et T.V.A. incluses)

#### IV-7- LES MEMBRES DU CONSEIL D'ADMINISTRATION (CF. NOTE V DU RAPPORT DE GESTION)

Le montant global des jetons de présence alloués au Conseil d'administration s'élève à 55 000 €.

#### IV-8 EFFECTIF

2007 : 1  
2008 : 1  
2009 : 1

#### IV-9 DIRIGEANTS

La rémunération brute du président est supportée par le holding Sas Régia et refacturée chargée aux différentes filiales.

Montant des rémunérations brutes versé en 2009 :

Tableau récapitulatif des rémunérations de chaque dirigeant mandataire social				
Monsieur Jean-Louis Courtois de Viçose	Montant au 31/12/2008 (en milliers euros)		Montant au 31/12/2009 (en milliers euros)	
	dus	versés	dus	versés
Rémunération fixe		203		193
Rémunération variable	149	89	63	149
Rémunération exceptionnelle				
Jetons de présence		2		3
Percoi et Pei		8		8
Retraite collective à cotisations définies		15		17
Avantages en nature (véhicule)		7		6

Au 31 décembre 2009 Courtois SA n'a pas attribué de stock-options ni de golden parachutes ni d'indemnités quelconques en cas de départ ou de rachat de la société.

#### IV-10- HONORAIRES DES COMMISSAIRES AUX COMPTES

Il s'agit des prestations effectuées au titre d'un exercice comptable prises en charges au compte de résultat.  
Le montant pour l'année 2009 est de 44 K€ (22 K€ Cabinet Exco et 22 K€ Cabinet Mazars).

# RAPPORT DES COMMISSAIRES AUX COMPTES

## SUR LES COMPTES ANNUELS EXERCICE CLOS LE 31 DECEMBRE 2009

*Aux actionnaires,*

*En exécution de la mission qui nous a été confiée par votre Assemblée Générale, nous vous présentons notre rapport relatif à l'exercice clos le 31/12/2009 sur :*

- *le contrôle des comptes annuels de la société COURTOIS SA, tels qu'ils sont joints au présent rapport,*
- *la justification de nos appréciations,*
- *les vérifications et informations spécifiques prévues par la loi.*

*Les comptes annuels ont été arrêtés par le conseil d'administration. Il nous appartient, sur la base de notre audit, d'exprimer une opinion sur ces comptes.*

### *I - OPINION SUR LES COMPTES ANNUELS*

Nous avons effectué notre audit selon les normes d'exercice professionnel applicables en France ; ces normes requièrent la mise en oeuvre de diligences permettant d'obtenir l'assurance raisonnable que les comptes annuels ne comportent pas d'anomalies significatives. Un audit consiste à vérifier par sondages ou au moyen d'autres méthodes de sélection, les éléments justifiant des montants et informations figurant dans les comptes annuels. Il consiste également à apprécier les principes comptables suivis, les estimations significatives retenues et la présentation d'ensemble des comptes. Nous estimons que les éléments que nous avons collectés sont suffisants et appropriés pour fonder notre opinion.

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.

### *II - JUSTIFICATION DES APPRÉCIATIONS*

Les estimations comptables concourant à la préparation des états financiers au 31 décembre 2009 ont été réalisées dans un contexte de forte volatilité des marchés et d'une difficulté certaine à appréhender les perspectives économiques. C'est dans ce contexte que conformément aux dispositions de l'article L.823.9 du code de commerce, nous avons procédé à nos propres appréciations que nous portons à votre connaissance :

Les notes 2.b et 2.c de l'annexe exposent les règles et méthodes comptables relatives à l'évaluation des participations et créances rattachées à des participations.

Dans le cadre de notre appréciation des règles et principes comptables suivis par votre Société, nous avons vérifié le caractère

approprié des méthodes comptables précisées ci-dessus et des informations fournies dans les notes de l'annexe et nous nous sommes assurés de leur correcte application.

Les appréciations ainsi portées s'inscrivent dans le cadre de notre démarche d'audit des comptes annuels, pris dans leur ensemble, et ont donc contribué à la formation de notre opinion exprimée dans la première partie de ce rapport.

### *III - VÉRIFICATIONS ET INFORMATIONS SPÉCIFIQUES*

Nous avons également procédé, conformément aux normes d'exercice professionnel applicables en France, aux vérifications spécifiques prévues par la loi.

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 documents adressés aux actionnaires sur la situation financière et les comptes annuels.

Concernant les informations fournies en application des dispositions de l'article L.225-102-1 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.

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 vous ont été communiquées dans le rapport de gestion.

Fait à Toulouse, le 22 mars 2010

*Les commissaires aux comptes,*

**EXCO FIDUCIAIRE DU SUD OUEST**  
Jean marie Ferrando



**MAZARS**  
Erik Flamant



# COURT

# EXERCICE CLOS LE 31 DECEMBRE 2009

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

*Aux actionnaires,*

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

### I - CONVENTIONS ET ENGAGEMENTS AUTORISÉS AU COURS DE L'EXERCICE

En application de l'article L. 225-40 du Code de commerce, nous avons été avisés des conventions et engagements qui ont fait l'objet de l'autorisation préalable de votre Conseil d'Administration.

Il ne nous appartient pas de rechercher l'existence éventuelle d'autres conventions et engagements mais de vous communiquer, sur la base des informations qui nous ont été données, les caractéristiques et les modalités essentielles de ceux dont nous avons été avisés, sans avoir à nous prononcer sur leur utilité et leur bien-fondé. Il vous 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.

Nous avons mis en oeuvre 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.

#### CONVENTION DE PRESTATIONS ADMINISTRATIVES CONCLUE AVEC LA SAS REGIA

##### Personnes concernées :

Mme COURTOIS DE VIÇOSE, représentant la SAS REGIA,  
administrateur de COURTOIS SA  
Monsieur COURTOIS DE VIÇOSE

##### Nature et objet :

Prime de M. COURTOIS DE VIÇOSE

Conformément aux décisions antérieures de votre Conseil d'administration, la SAS REGIA, actionnaire de COURTOIS SA, rémunère Monsieur JEAN-LOUIS COURTOIS DE VIÇOSE, et refacture au groupe COURTOIS cette rémunération ainsi que les charges sociales afférentes à cette rémunération.

Cette rémunération inclut :

- Une rémunération brute fixe de 184 016 €,
- Un avantage en nature de 502 €,
- Une rémunération brute variable correspondant à 4,50 % du résultat consolidé du groupe COURTOIS, avant impôt et avant prise en compte de ladite rémunération variable.

Votre conseil d'administration du 17 mars 2009 a précisé les modalités de calcul de la rémunération variable en cas de changement de méthode, et modifié les modalités de répartition de cette rémunération entre les différentes sociétés du groupe.

##### Modalités de calcul :

- Votre conseil d'administration du 17 mars 2009 a autorisé, pour éviter toute distorsion dans le temps, de calculer la rémunération brute proportionnelle de 4,50% au titre de l'exercice 2009 avec toujours la même méthode à savoir :

Monsieur Jean-Louis COURTOIS DE VIÇOSE continuera à percevoir une rémunération brute proportionnelle de 4,50% sur le résultat net d'ensemble consolidé du groupe COURTOIS calculé avant impôts sur les bénéficiaires et selon la méthode de l'achèvement. Il est expressément prévu, le cas échéant, de neutraliser tout nouveau changement de méthode.

##### Modalités de répartition entre les sociétés du groupe :

- Votre conseil d'administration du 27 octobre 2009 a autorisé le fait qu'à compter du 1er janvier 2009, la partie variable de la rémunération de M. Jean-Louis COURTOIS DE VIÇOSE soit refacturée, charges comprises plus TVA, à votre société et à la société FONCIERE IMMOBILIERE COURTOIS (FIC) et ce, au prorata de la contribution de ces deux sociétés au résultat net consolidé arrêté au 31 décembre avant imputation de la prime consolidée (étant précisé que la contribution au résultat de la FIC et de COURTOIS SA comprend la contribution proprement dite de la FIC et celle de ses filiales et pour COURTOIS SA, de sa filiale STP). Les charges ainsi comptabilisées par COURTOIS SA en application de cette conventions s'élèvent à 15 612 € TTC.

### II - CONVENTIONS ET ENGAGEMENTS APPROUVÉS AU COURS D'EXERCICES ANTÉRIEURS DONT L'EXÉCUTION S'EST POURSUIVIE DURANT L'EXERCICE

Par ailleurs, en application des dispositions de l'article R. 225-30 du Code de commerce, nous avons été informés que l'exécution des conventions et engagements suivants approuvés au cours d'exercices antérieurs, s'est poursuivie au cours du dernier exercice :

#### CONVENTION DE PRESTATIONS ADMINISTRATIVES CONCLUE AVEC LA SAS REGIA

##### Nature et objet :

- a) en qualité de Holding animatrice du groupe COURTOIS, la société REGIA réalise des prestations de services dans les domaines suivants :
- Direction,
  - Finance et comptabilité,
  - Informatique,
  - Personnel.

La rémunération de REGIA est établie en fonction d'un coût estimé qu'elle engage majoré de 10 %, réparti entre les différentes sociétés du groupe bénéficiant de ces prestations en fonction des heures passées. Cette rémunération fait l'objet d'une facturation complémentaire sur la base des coûts réels annuels si ceux-ci diffèrent de plus ou moins 5 % des coûts estimés.

- b) Il est rappelé que ces mêmes clefs de répartition sont appliquées pour la refacturation des loyers au Groupe COURTOIS pour un montant de 25 K€.  
Etant précisé que la société SAS REGIA conserve à sa charge une quote-part des loyers de 1,24 %.
- c) Votre Conseil d'Administration du 15 Octobre 2007 a autorisé la mise en place d'un contrat de retraite collective à cotisations définies, d'un Plan d'Épargne Retraite Collective Interentreprise et d'un contrat d'indemnités conventionnelles de fin de carrière

visant à financer le passif social et l'ensemble des engagements de retraite imposés par la convention collective de l'immobilier.  
Dans ce contexte, votre Conseil d'Administration a autorisé ce même 15 Octobre 2007 que l'ensemble des cotisations et abonnements pris en charge soient inclus dans la convention de refacturation de prestations intragroupe à effet du 1er Octobre 2007.

Les prestations facturées par REGIA sur l'exercice 2009 s'élèvent à 52 624 € TTC au titre des prestations administratives et 2 080 € TTC au titre du loyer.

#### CONVENTIONS CONCLUES AVEC LA SARL FIC

- a) Votre Conseil d'Administration du 26 mars 2001 a autorisé la conclusion d'une convention d'intégration fiscale au titre de laquelle la SFIC SARL reversera à la société COURTOIS SA sa quote-part d'impôt sur les sociétés, la société mère étant seule redevable dudit impôt. Cette convention place la SFIC dans la situation qui aurait été la sienne si elle avait été assujettie distinctement.
- b) Votre Conseil d'Administration du 31 août 2009, pour faire suite aux séances successives des 12 Janvier 1998, 16 Novembre 2001, 19 Octobre 2004, 11 Octobre 2005, 12 Octobre 2006, 2 Août 2007 et du 24 juillet 2008 a autorisé votre société à renouveler la caution hypothécaire sur l'immeuble du 33, rue de Rémusat en garantie d'une ouverture de crédit de 1 800 K€, contractée par la SFIC. Cette caution, renouvelée pour un an avec prise d'effet au 31 Juillet 2009 est rémunérée au taux de 0,15 %, soit 2 700 € HT pour l'exercice 2009.

- c) Votre conseil d'administration du 24 Juillet 2008 a autorisé la refacturation par COURTOIS SA de prestations à la SARL SFIC ; Dans le cadre de la réorganisation administrative opérée au sein de REGIA depuis le 1er Janvier 2003 et selon les principes de refacturation intra-groupe arrêtés par le Conseil d'Administration du 26 décembre 2002 et du 21 mai 2003 il avait été prévu initialement que seule Madame MAILHEBAU restait salariée de COURTOIS S.A.

Afin de tenir compte du temps passé par Madame MAILHEBAU pour des prestations intragroupe, il est proposé que la rémunération chargée versée par COURTOIS SA à cette dernière soit refacturée avec effet du 1er Juillet 2008 à la SARL SFIC à hauteur de 12,53 % du temps passé par cette dernière, représentant 19 heures par mois.

La prestation constatée en produits de l'exercice 2009 s'élève à 6 430 € HT

#### CONVENTION CONCLUE AVEC LA SCI BONNEFOY

Une convention d'intégration fiscale a été conclue le 9 Janvier 2002, au titre de laquelle la SCI BONNEFOY reversera à la société COURTOIS SA sa quote-part d'impôt sur les sociétés, la société

mère étant seule redevable dudit impôt. Cette convention place la SCI BONNEFOY dans la situation qui aurait été la sienne si elle avait été assujettie distinctement.

#### CONVENTION CONCLUE AVEC LA SCI CAUDRA

Une convention d'intégration fiscale a été conclue le 9 Janvier 2002, au titre de laquelle la SCI CAUDRA reverse à la société COURTOIS SA sa quote-part d'impôt sur les sociétés, la société

mère étant seule redevable dudit impôt. Cette convention place la SCI CAUDRA dans la situation qui aurait été la sienne si elle avait été assujettie distinctement.

#### CONVENTION DE TRESORERIE AVEC LES SOCIETE DU GROUPE

Votre conseil d'administration du 14 Mars 2007 a autorisé la modification de la convention de trésorerie du 27 Septembre 2000. Les avances de trésorerie consenties aux sociétés du groupe

précédemment rémunérées au taux EONIA + 1 % seront à compter du 1er Janvier 2007 rémunérées au taux REFI.

#### SARL SFIC

Les avances en trésorerie consenties par votre société en faveur de SFIC SARL ont été entièrement remboursées en date du

30 septembre 2009. Les intérêts comptabilisés à ce titre en produits sur l'exercice 2009 s'élèvent à 9 300 €.

#### SARL STP

Les avances en trésorerie consenties par la SARL STP en faveur de votre société s'élèvent au 31 Décembre 2009 à 883 716 €.

Les intérêts comptabilisés à ce titre en charges sur l'exercice 2009 s'élèvent à 11 489 €.

Fait à Toulouse, le 22 mars 2010

Les commissaires aux comptes,

**MAZARS**  
Erik Flamant



**EXCO FIDUCIAIRE DU SUD OUEST**  
Jean marie Ferrando



COURTOIS

# ASSEMBLEE GENERALE MIXTE

## DU 18 MAI 2010

### ORDRE DU JOUR

#### À CARACTÈRE ORDINAIRE

- Approbation des comptes consolidés de l'exercice clos le 31 décembre 2009,
- Approbation des comptes annuels de l'exercice clos le 31 décembre 2009,
- Affectation du résultat de l'exercice et fixation du montant des dividendes,
- Rapport spécial des commissaires aux comptes sur les conventions et engagements réglementés et approbation de ces conventions,
- Renouvellement de Monsieur Jean-Jacques GERMAIN en qualité d'administrateur,
- Nomination de Monsieur François-Louis SALVADOR en qualité d'administrateur,
- 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. 225-209 du Code de commerce,

#### À CARACTÈRE EXTRAORDINAIRE

- Autorisation à donner au Conseil d'Administration en vue d'annuler les actions rachetées par la société dans le cadre du dispositif de l'article L. 225-209 du Code de commerce,
- Délégation de compétence à donner au Conseil d'Administration pour augmenter le capital par incorporation de réserves, bénéfices et/ou primes,

- Délégation de compétence à donner au Conseil d'Administration pour augmenter le capital par émission d'actions ordinaires et/ou de valeurs mobilières donnant accès au capital avec maintien du droit préférentiel de souscription,
- Délégation de compétence à donner au Conseil d'Administration pour augmenter le capital par émission d'actions ordinaires et/ou de valeurs mobilières donnant accès au capital, avec suppression de droit préférentiel de souscription par offre au public,
- Délégation de compétence à donner au Conseil d'Administration pour augmenter le capital par émission d'actions ordinaires et/ou de valeurs mobilières donnant accès au capital, avec suppression de droit préférentiel de souscription par placement privé,
- Autorisation d'augmenter le montant des émissions en cas de demandes excédentaires,
- Délégation à donner au Conseil d'Administration pour augmenter le capital, dans la limite de 10%, en vue de rémunérer des apports en nature de titres de capital ou de valeurs mobilières donnant accès au capital,
- Délégation de compétence à donner au Conseil d'Administration pour augmenter le capital par émission d'actions réservées aux adhérents d'un plan d'épargne d'entreprise en application des articles L. 3332-18 et suivants du Code du travail,
- Pouvoirs pour les formalités.

### PROJET TEXTE DES RÉSOLUTIONS

#### À CARACTÈRE ORDINAIRE

##### Première résolution - Approbation des comptes consolidés de l'exercice clos le 31 décembre 2009

L'Assemblée Générale, après avoir pris connaissance des rapports du Conseil d'Administration, du Président du Conseil et des commissaires aux comptes sur les comptes consolidés au 31 décembre 2009, approuve ces comptes tels qu'ils ont été présentés se soldant par un bénéfice (part du groupe) de 363 970 euros.

##### Seconde résolution - Approbation des comptes annuels de l'exercice clos le 31 décembre 2009

L'Assemblée Générale, après avoir pris connaissance des rapports du Conseil d'Administration, du Président du Conseil et des commissaires aux comptes sur l'exercice clos le 31 décembre 2009, approuve, tels qu'ils ont été présentés, les comptes annuels arrêtés à cette date se soldant par un bénéfice de 593 524,52 euros.

##### Troisième résolution - Affectation du résultat de l'exercice et fixation du montant des dividendes

L'Assemblée Générale, sur proposition du Conseil d'Administration, décide de procéder à l'affectation du résultat de l'exercice clos le 31 décembre 2009 suivante :

#### Origine

- Bénéfice de l'exercice	593 524,52 €
- Report à nouveau	500,50 €

#### Affectation

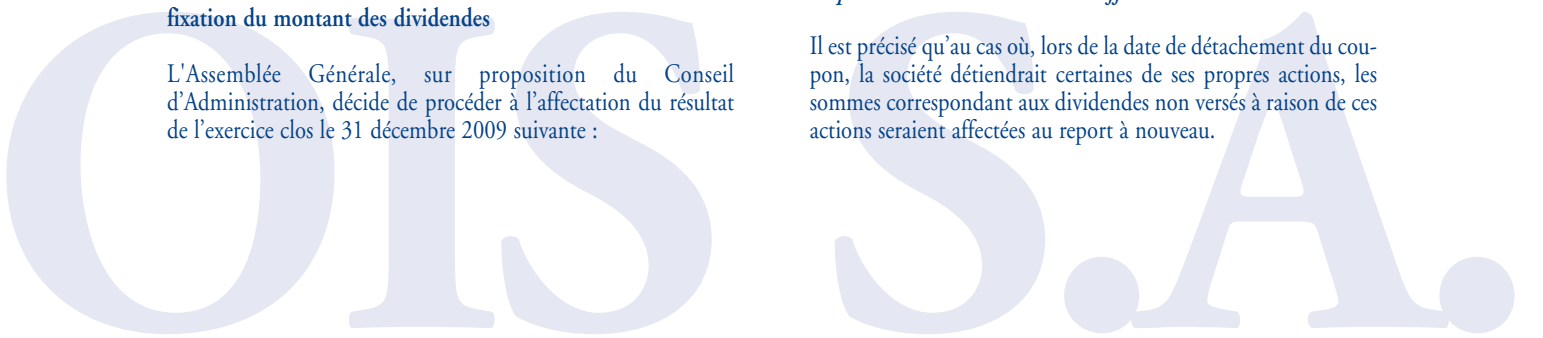
- Dividendes	305 676 €
Se décomposant comme suit :	
• Premier dividende :	83 697,00 €
• Super dividendes :	221 979,00 €
- Autres réserves	288 349,02 €

L'Assemblée Générale constate que le dividende global brut revenant à chaque action est fixé à 4,20 euros, l'intégralité du montant ainsi distribué est éligible à la réfaction de 40 % mentionnée à l'article 158-3-2° du Code Général des Impôts.

*Le détachement du dividende interviendra le 25 mai 2010.*

*Le paiement des dividendes sera effectué le 28 mai 2010.*

Il est précisé qu'au 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 lui a été rappelé qu'au titre des trois derniers exercices les distributions de dividendes et revenus ont été les suivantes :

AU TITRE DE L'EXERCICE	REVENUS ELIGIBLES A LA REFACTION		REVENUS NON ELIGIBLES A LA REFACTION
	DIVIDENDES	AUTRES REVENUS DISTRIBUES	
2006	254 730,00 €	-	-
2007	363 900,00 €	-	-
2008	254 730,00 €	-	-

#### Quatrième résolution - Rapport spécial des commissaires aux comptes sur les conventions et engagements réglementés et approbation de ces conventions

Statuant sur le rapport spécial des commissaires aux comptes sur les conventions et engagements réglementés qui lui a été présenté, l'Assemblée Générale approuve les conventions nouvelles qui y sont mentionnées.

#### Cinquième résolution - Renouvellement de Monsieur Jean-Jacques GERMAIN en qualité d'administrateur

L'Assemblée Générale décide de renouveler Monsieur Jean-Jacques GERMAIN en qualité d'administrateur pour une durée de six années, venant à expiration à l'issue de l'Assemblée tenue dans l'année 2016 appelée à statuer sur les comptes de l'exercice écoulé.

#### Sixième résolution - Nomination de Monsieur François-Louis SALVADOR en qualité d'administrateur

L'Assemblée Générale décide de nommer Monsieur François-Louis SALVADOR, demeurant 2 rue Robert Borios – 31000 Toulouse en qualité d'administrateur, en adjonction aux membres actuellement en fonction, pour une durée de six années, venant à expiration à l'issue de l'Assemblée tenue dans l'année 2016 appelée à statuer sur les comptes de l'exercice écoulé.

#### Septième 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. 225-209 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. 225-209 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 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 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 ordinaire du 14 mai 2009 aux termes de la cinquième résolution.

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 charte de déontologie de l'AMAFI admise par l'AMF,
- de conserver les actions achetées et les remettre ultérieurement à l'échange ou en paiement dans le cadre d'opérations éventuelles de croissance externe, étant précisé que les actions acquises à cet effet ne peuvent excéder 5 % du capital de la société,

- d'assurer la couverture de plans d'options d'achat d'actions et autres formes d'allocation d'actions à des salariés et/ou des mandataires sociaux du groupe dans les conditions et selon les modalités prévues par la loi, notamment au titre de la participation aux résultats de l'entreprise, au titre d'un plan d'épargne d'entreprise ou par attribution gratuite d'actions,
- 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, sous réserve de l'autorisation à conférer par la présente Assemblée Générale des actionnaires dans sa huitième résolution à caractère 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.

Ces opérations pourront notamment être effectuées en période d'offre publique dans le respect de l'article 232-15 du règlement général de l'AMF si, d'une part, l'offre est réglée intégralement en numéraire et, d'autre part, les opérations de rachat sont réalisées dans le cadre de la poursuite de l'exécution du programme en cours et qu'elles ne sont pas susceptibles de faire échouer l'offre.

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

Le prix maximum d'achat est fixé à 130 euros par action. En cas d'opération sur le capital, notamment de division ou de regroupement des actions ou d'attribution gratuite d'actions, 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 ainsi fixé à 946 140 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.

#### À CARACTÈRE EXTRAORDINAIRE

#### Huitième résolution - Autorisation à donner au Conseil d'Administration en vue d'annuler les actions rachetées par la société dans le cadre du dispositif de l'article L. 225-209 du Code de commerce

L'Assemblée Générale, connaissance prise du rapport du Conseil d'Administration et du rapport des commissaires aux comptes :

- 1°) - Donne au Conseil d'Administration l'autorisation d'annuler, sur ses seules décisions, en une ou plusieurs fois, dans la limite de 10 % du capital calculé au jour de la décision d'annulation,

déduction faite des éventuelles actions annulées au cours des 24 derniers mois précédents, les actions que la société détient ou pourra détenir par suite des rachats réalisés dans le cadre de l'article L. 225-209 du Code de commerce ainsi que de réduire le capital social à due concurrence conformément aux dispositions légales et réglementaires en vigueur,

2°) - Fixe à vingt-quatre mois à compter de la présente Assemblée, soit jusqu'au 17 mai 2012, la durée de validité de la présente autorisation,

3°) - Donne tous pouvoirs au Conseil d'Administration pour réaliser les opérations nécessaires à de telles annulations et aux réductions corrélatives du capital social, modifier en conséquence les statuts de la société et accomplir toutes les formalités requises.

**Neuvième résolution - Délégation de compétence à donner au Conseil d'Administration pour augmenter le capital par incorporation de réserves, bénéfiques et/ou primes**

L'Assemblée Générale, statuant aux conditions de quorum et de majorité requises pour les Assemblées Générales Ordinaires, connaissance prise du rapport du Conseil d'Administration, et conformément aux dispositions des articles L. 225-129-2 et L. 225-130 du Code de commerce :

- 1) Délègue au Conseil d'Administration, sa compétence à l'effet de décider d'augmenter le capital social, en une ou plusieurs fois, aux époques et selon les modalités qu'il déterminera, par incorporation au capital de réserves, bénéfiques, primes ou autres sommes dont la capitalisation serait admise, par l'émission et l'attribution gratuite d'actions ou par l'élévation du nominal des actions ordinaires existantes, ou de la combinaison de ces deux modalités.
- 2) Décide qu'en cas d'usage par le Conseil d'Administration de la présente délégation, conformément aux dispositions de l'article L. 225-130 du Code de commerce, en cas d'augmentation de capital sous forme d'attribution gratuite d'actions, les droits formant rompus ne seront pas négociables, ni cessibles et que les titres de capital correspondants seront vendus ; les sommes provenant de la vente seront allouées aux titulaires des droits dans le délai prévu par la réglementation.
- 3) Fixe à vingt-six mois la durée de validité de la présente délégation, décomptée à compter du jour de la présente Assemblée.
- 4) Décide que le montant d'augmentation de capital résultant des émissions réalisées au titre de la présente résolution ne devra pas excéder le montant nominal de 800 000 euros, compte non tenu du montant nécessaire pour préserver, conformément à la loi, les droits des porteurs de valeurs mobilières donnant droit à des actions.

Ce plafond est indépendant de l'ensemble des plafonds prévus par les autres résolutions de la présente Assemblée.

- 5) Confère au Conseil d'Administration tous pouvoirs à l'effet de mettre en œuvre la présente résolution, et, généralement, de prendre toutes mesures et effectuer toutes les formalités requises pour la bonne fin de chaque augmentation de capital, en constater la réalisation et procéder à la modification corrélative des statuts.
- 6) Prend acte que la présente délégation prive d'effet, à compter de ce jour, à hauteur, le cas échéant, de la partie non utilisée, toute délégation antérieure ayant le même objet.

**Dixième résolution - Délégation de compétence à donner au Conseil d'Administration pour augmenter le capital par émission d'actions ordinaires et/ou de valeurs mobilières donnant accès au capital avec maintien du droit préférentiel de souscription**

L'Assemblée Générale, connaissance prise du rapport du Conseil d'Administration et du rapport spécial des commissaires aux comptes et conformément aux dispositions du Code de commerce et, notamment, de son article L. 225-129-2 :

- 1) Délègue au Conseil d'Administration sa compétence pour procéder à l'augmentation du capital, en une ou plusieurs fois, dans les proportions et aux époques qu'il appréciera par émission, soit en euros, soit en monnaies étrangères ou en toute autre unité de compte établie par référence à un ensemble de monnaies, d'actions ordinaires et/ou de valeurs mobilières donnant accès immédiatement ou à terme, à tout moment ou à date fixe, à des actions ordinaires de la société ou, conformément à l'article L. 228-93 du Code de commerce, de toute société qui possède directement ou indirectement plus de la moitié de son capital ou dont elle possède directement ou indirectement plus de la moitié du capital, que ce soit, par souscription, conversion, échange, remboursement, présentation d'un bon ou de toute autre manière.
- 2) Fixe à vingt-six mois la durée de validité de la présente délégation, décomptée à compter du jour de la présente Assemblée.
- 3) Décide de fixer, ainsi qu'il suit, les limites des montants des émissions autorisées en cas d'usage par le Conseil d'Administration de la présente délégation de compétence :

Le montant nominal global des actions susceptibles d'être émises en vertu de la présente délégation ne pourra être supérieur à 800 000 euros .

Le plafond ainsi arrêté n'inclut pas la valeur nominale globale des actions supplémentaires à émettre éventuellement pour préserver, conformément à la loi, les droits des titulaires des valeurs mobilières donnant accès au capital. Il est indépendant de l'ensemble des plafonds prévus par les autres résolutions de la présente Assemblée.

Le montant nominal des valeurs mobilières représentatives de créances sur la société pouvant être émises ne pourra être supérieur à 3 millions d'euros.

- 4) En cas d'usage par le Conseil d'Administration de la présente délégation de compétence dans le cadre des émissions visées au 1) ci-dessus :
  - a/ décide que la ou les émissions seront réservées par préférence aux actionnaires qui pourront souscrire à titre irréductible,
  - b/ décide que si les souscriptions à titre irréductible, et le cas échéant à titre réductible, n'ont pas absorbé la totalité de l'émission, le Conseil d'Administration pourra utiliser les facultés suivantes :
    - limiter le montant de l'émission au montant des souscriptions,
    - répartir librement tout ou partie des titres non souscrits,
    - offrir au public tout ou partie des titres non souscrits,
- 5) Décide que le Conseil d'Administration disposera, dans les limites fixées ci-dessus, des pouvoirs nécessaires notamment pour fixer les conditions de la ou des émissions, constater la réalisation des augmentations de capital qui en résultent, procéder à la modification corrélative des statuts, imputer, à sa seule initiative, les frais des augmentations de capital sur le

montant des primes qui y sont afférentes et prélever sur ce montant les sommes nécessaires pour porter la réserve légale au dixième du nouveau capital après chaque augmentation et, plus généralement, faire le nécessaire en pareille matière.

- 6) Prend acte que la présente délégation prive d'effet toute délégation antérieure ayant le même objet.

**Onzième résolution -Délégation de compétence à donner au Conseil d'Administration pour augmenter le capital par émission d'actions ordinaires et/ou de valeurs mobilières donnant accès au capital, avec suppression de droit préférentiel de souscription par offre au public**

L'Assemblée Générale, connaissance prise du rapport du Conseil d'Administration et du rapport spécial des commissaires aux comptes et conformément aux dispositions du Code de Commerce et notamment son article L 225-136 :

- 1) Délègue au Conseil d'Administration sa compétence à l'effet de procéder à l'augmentation du capital, en une ou plusieurs fois, dans les proportions et aux époques qu'il appréciera, sur le marché français et/ou international, par une offre au public, par émission soit en euros, soit en monnaies étrangères ou en toute autre unité de compte établie par référence à un ensemble de monnaies, d'actions ordinaires et/ou de valeurs mobilières donnant accès immédiatement ou à terme, à tout moment ou à date fixe, à des actions ordinaires de la société que ce soit par souscription, conversion, échange, remboursement, présentation d'un bon ou de tout autre manière, étant précisé que ces titres pourront être émis à l'effet de rémunérer des titres qui seraient apportés à la société dans le cadre d'une offre publique d'échange sur titres répondant aux conditions fixées par l'article L. 225-148 du Code de commerce.

Conformément à l'article L. 228-93 du Code de commerce, les valeurs mobilières à émettre pourront donner accès à des actions ordinaires de toute société qui possède directement ou indirectement plus de la moitié de son capital ou dont elle possède directement ou indirectement plus de la moitié du capital.

- 2) Fixe à vingt-six mois la durée de validité de la présente délégation, décomptée à compter du jour de la présente Assemblée.
- 3) Le montant nominal global des actions ordinaires susceptibles d'être émises en vertu de la présente délégation ne pourra être supérieur à 800 000 euros.

Ce montant s'impute sur le montant du plafond de l'augmentation de capital fixé à la douzième résolution.

Le montant nominal des valeurs mobilières représentatives de créances sur la société pouvant être ainsi émises ne pourra être supérieur à 3 millions d'euros.

Ce montant s'impute sur le plafond du montant nominal des valeurs mobilières représentatives de créances sur la société prévu à la douzième résolution.

- 4) Décide de supprimer le droit préférentiel de souscription des actionnaires aux titres faisant l'objet de la présente résolution, en laissant toutefois au Conseil d'Administration la faculté de conférer aux actionnaires un droit de priorité, conformément à la loi.
- 5) Décide que la somme revenant, ou devant revenir, à la société pour chacune des actions ordinaires émises dans le cadre de la présente délégation de compétence, après prise en compte,

en cas d'émission de bons autonomes de souscription d'actions, du prix d'émission desdits bons, sera au moins égale au minimum requis par les dispositions légales et réglementaires applicables au moment où le Conseil d'Administration mettra en œuvre la délégation.

- 6) Décide, en cas d'émission de titres appelés à rémunérer des titres apportés dans le cadre d'une offre publique d'échange, que le Conseil d'Administration disposera, dans les conditions fixées à l'article L. 225-148 du Code de commerce et dans les limites fixées ci-dessus, des pouvoirs nécessaires pour arrêter la liste des titres apportés à l'échange, fixer les conditions d'émission, la parité d'échange ainsi que, le cas échéant, le montant de la soulte en espèces à verser, et déterminer les modalités d'émission.
- 7) Décide que le Conseil d'Administration disposera, dans les limites fixées ci-dessus, des pouvoirs nécessaires notamment pour fixer les conditions de la ou des émissions, constater la réalisation des augmentations de capital qui en résultent, procéder à la modification corrélative des statuts, imputer, à sa seule initiative, les frais des augmentations de capital sur le montant des primes qui y sont afférentes et prélever sur ce montant les sommes nécessaires pour porter la réserve légale au dixième du nouveau capital après chaque augmentation et, plus généralement, faire le nécessaire en pareille matière.
- 8) Prend acte que la présente délégation prive d'effet toute délégation antérieure ayant le même objet.

**Douzième résolution -Délégation de compétence à donner au Conseil d'Administration pour augmenter le capital par émission d'actions ordinaires et/ou de valeurs mobilières donnant accès au capital, avec suppression de droit préférentiel de souscription par placement privé**

L'Assemblée Générale, connaissance prise du rapport du Conseil d'Administration et du rapport spécial des commissaires aux comptes et conformément aux dispositions du Code de Commerce et notamment son article L. 225-136 :

- 1) Délègue au Conseil d'Administration sa compétence à l'effet de procéder à l'augmentation du capital, en une ou plusieurs fois, dans les proportions et aux époques qu'il appréciera, sur le marché français et/ou international, par une offre visée au II de l'article L.411-2 du Code monétaire et financier, par émission soit en euros, soit en monnaies étrangères ou en toute autre unité de compte établie par référence à un ensemble de monnaies, d'actions ordinaires et/ou de valeurs mobilières donnant accès immédiatement ou à terme, à tout moment ou à date fixe, à des actions ordinaires de la société que ce soit par souscription, conversion, échange, remboursement, présentation d'un bon ou de toute autre manière ;

Conformément à l'article L. 228-93 du Code de commerce, les valeurs mobilières à émettre pourront donner accès à des actions ordinaires de toute société qui possède directement ou indirectement plus de la moitié de son capital ou dont elle possède directement ou indirectement plus de la moitié du capital.

- 2) Fixe à vingt six mois la durée de validité de la présente délégation, décomptée à compter du jour de la présente assemblée.
- 3) Le montant nominal global des actions ordinaires susceptibles d'être émises en vertu de la présente délégation ne pourra être supérieur à 670 000 euros , étant précisé qu'il sera en outre limité à 20% du capital par an.

Ce montant s'impute sur le montant du plafond de l'augmentation de capital fixé à la onzième résolution.

Le montant nominal des valeurs mobilières représentatives de créances sur la société pouvant être ainsi émises ne pourra être supérieur à 3 millions d'euros.

Ce montant s'impute sur le plafond du montant nominal des valeurs mobilières représentatives de créances sur la société prévu à la onzième résolution.

- 4) Décide de supprimer le droit préférentiel de souscription des actionnaires aux titres faisant l'objet de la présente résolution.
- 5) Décide que la somme revenant, ou devant revenir, à la Société pour chacune des actions ordinaires émises dans le cadre de la présente délégation de compétence, après prise en compte, en cas d'émission de bons autonomes de souscription d'actions, du prix d'émission desdits bons, sera au moins égale au minimum requis par les dispositions légales et réglementaires applicables au moment où le Conseil d'Administration mettra en œuvre la délégation.
- 6) Décide que le Conseil d'Administration disposera, dans les limites fixées ci-dessus, des pouvoirs nécessaires notamment pour fixer les conditions de la ou des émissions, constater la réalisation des augmentations de capital qui en résultent, procéder à la modification corrélative des statuts, imputer, à sa seule initiative, les frais des augmentations de capital sur le montant des primes qui y sont afférentes et prélever sur ce montant les sommes nécessaires pour porter la réserve légale au dixième du nouveau capital après chaque augmentation, et plus généralement faire le nécessaire en pareille matière.
- 7) Prend acte que la présente délégation prive d'effet toute délégation antérieure ayant le même objet.

#### Treizième résolution – Autorisation d'augmenter le montant des émissions en cas de demandes excédentaires

Pour chacune des émissions décidées en application des dixième à douzième résolutions, le nombre de titres à émettre pourra être augmenté dans les conditions prévues par l'article L. 225-135-1 du Code de commerce et dans la limite des plafonds fixés par l'assemblée, lorsque le Conseil d'Administration constate une demande excédentaire.

#### Quatorzième résolution - Délégation à donner au Conseil d'Administration pour augmenter le capital dans la limite de 10 % en vue de rémunérer des apports en nature de titres ou de valeurs mobilières donnant accès au capital

L'Assemblée Générale, après avoir pris connaissance des rapports du Conseil d'Administration et des commissaires aux comptes et conformément à l'article L. 225-147 du Code de commerce :

- 1) Autorise le Conseil d'Administration à procéder, sur rapport du commissaire aux apports, à l'émission d'actions ordinaires ou de valeurs mobilières donnant accès à des actions ordinaires en vue de rémunérer des apports en nature consentis à la société et constitués de titres de capital ou de valeurs mobilières donnant accès au capital lorsque les dispositions de l'article L. 225-148 du Code de commerce ne sont pas applicables.
- 2) Fixe à vingt-six mois la durée de validité de la présente délégation, décomptée à compter du jour de la présente Assemblée.
- 3) Décide que le montant nominal global des actions ordinaires susceptibles d'être émises en vertu de la présente délégation ne pourra être supérieur à 10 % du capital social au jour de la présente Assemblée, ce montant étant indépendant de tout autre plafond prévu en matière de délégation d'augmentation de capital.

- 4) Délègue tous pouvoirs au Conseil d'Administration, aux fins de procéder à l'approbation de l'évaluation des apports, de décider l'augmentation de capital en résultant, d'en constater la réalisation, d'imputer le cas échéant sur la prime d'apport l'ensemble des frais et droits occasionnés par l'augmentation de capital, de prélever sur la prime d'apport les sommes nécessaires pour porter la réserve légale au dixième du nouveau capital après chaque augmentation et de procéder à la modification corrélative des statuts, et de faire le nécessaire en pareille matière.

#### Quinzième résolution - Délégation de compétence à donner au Conseil d'Administration pour augmenter le capital par émission d'actions réservées aux adhérents d'un plan d'épargne d'entreprise en application des articles L. 3332-18 et suivants du Code du travail

L'Assemblée Générale, après avoir pris connaissance du rapport du Conseil d'Administration et du rapport spécial des commissaires aux comptes, statuant en application des articles L. 225-129-6 et L. 225-138-1 du Code de commerce et L. 3332-18 et suivants du Code du travail :

- 1) Autorise le Conseil d'Administration, s'il le juge opportun, sur ses seules décisions, à augmenter le capital social en une ou plusieurs fois par l'émission d'actions ordinaires de numéraire et, le cas échéant, par l'attribution gratuite d'actions ordinaires ou d'autres titres donnant accès au capital, réservées aux salariés (et dirigeants) de la société (et de sociétés qui lui sont liées au sens de l'article L. 225-180 du Code de commerce) adhérents d'un plan d'épargne d'entreprise.
- 2) Supprime en faveur de ces personnes le droit préférentiel de souscription aux actions qui pourront être émises en vertu de la présente autorisation.
- 3) Fixe à vingt-six mois à compter de la présente Assemblée la durée de validité de cette autorisation.
- 4) Limite le montant nominal maximum de la ou des augmentations pouvant être réalisées par utilisation de la présente autorisation à 40 000 euros, ce montant étant indépendant de tout autre plafond prévu en matière de délégation d'augmentation de capital.
- 5) Décide que le prix des actions à émettre, en application du 1/ de la présente délégation, ne pourra être ni inférieur de plus de 20 %, ou de 30 % lorsque la durée d'indisponibilité prévue par le plan en application des articles L. 3332-25 et L. 3332-26 du Code du travail est supérieure ou égale à dix ans, à la moyenne des premiers cours cotés de l'action lors des 20 séances de bourse précédant la décision du Conseil d'Administration relative à l'augmentation de capital et à l'émission d'actions correspondante, ni supérieur à cette moyenne.

Le Conseil d'Administration pourra ou non mettre en œuvre la présente autorisation, prendre toutes mesures et procéder à toutes formalités nécessaires.

#### Seizième 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.

RAPPORT DES COMMISSAIRES AUX COMPTES  
SUR LA REDUCTION DU CAPITAL SOCIAL  
PAR ANNULLATION D' ACTIONS

(Art. L. 225-209 du Code de commerce)

ASSEMBLEE GENERALE EXTRAORDINAIRE DU 18 MAI 2010  
(8<sup>E</sup> RÉSOLUTION)

Mesdames, Messieurs les actionnaires,

*En notre qualité de commissaires aux comptes de la société COURTOIS S.A., et en exécution de la mission prévue à l'article L. 225-209, al. 7, du Code de commerce en cas de réduction du capital par annulation d'actions achetées, nous avons établi le présent rapport destiné à vous faire connaître notre appréciation sur les causes et conditions de la réduction du capital envisagée.*

*Nous avons mis en oeuvre 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 conduisent à examiner si les causes et conditions de la réduction du capital envisagée sont régulières.*

*Cette opération s'inscrit dans le cadre de l'achat par votre société, dans la limite de 10 % de son capital, de ses propres actions, dans les conditions prévues à l'article L. 225-209 du Code de commerce. Cette autorisation d'achat est proposée par ailleurs à l'approbation de votre assemblée générale et serait donnée pour une période de vingt quatre mois.*

*Votre conseil vous demande de lui déléguer, pour une période de vingt quatre mois, au titre de la mise en oeuvre de l'autorisation d'achat par votre société de ses propres actions, tous pouvoirs pour annuler, dans la limite de 10 % de son capital, les actions ainsi achetées.*

*Nous n'avons pas d'observation à formuler sur les causes et conditions de la réduction du capital envisagée, étant rappelé que celle-ci ne peut être réalisée que dans la mesure où votre assemblée approuve au préalable l'opération d'achat, par votre société, de ses propres actions.*

Fait à Toulouse, le 22 mars 2010

Les commissaires aux comptes,

**EXCO FIDUCIAIRE DU SUD OUEST**  
Jean marie Ferrando

**MAZARS**  
Erik Flamant



COURT

# RAPPORT DES COMMISSAIRES AUX COMPTES SUR L'ÉMISSION D' ACTIONS ORDINAIRES ET/OU DE VALEURS MOBILIÈRES DONNANT ACCÈS AU CAPITAL SOCIAL SANS SUPPRESSION DU DROIT PRÉFÉRENTIEL DE SOUSCRIPTION

ASSEMBLEE GENERALE EXTRAORDINAIRE DU 18 MAI 2010  
(10<sup>E</sup> RESOLUTION)

Mesdames, Messieurs,

*En notre qualité de commissaires aux comptes de votre société et en exécution de la mission prévue par l'article L. 228-92 du Code de commerce, nous vous présentons notre rapport sur la proposition de délégation au Conseil d'administration de la compétence de décider d'une émission d'actions ordinaires et/ou de valeurs mobilières donnant accès au capital sans suppression du droit préférentiel de souscription, pour les montants suivants :*

- *le nominal global des actions ordinaires émises ne pourra être supérieur à 800 000 euros ; le plafond ainsi arrêté n'inclut pas de valeur nominale globale des actions supplémentaires à émettre éventuellement pour préserver, conformément à la loi, les droits des titulaires de valeurs mobilières donnant accès au capital ; il est indépendant de l'ensemble des plafonds prévus par les autres résolutions ;*
- *le nominal des valeurs mobilières représentatives de créances sur la société pouvant être émises ne peut être supérieur à 3 000 000 d'euros,*

*opération sur laquelle vous êtes appelés à vous prononcer.*

*Votre Conseil d'Administration vous propose, sur la base de son rapport, de lui déléguer pour une durée de 26 mois la compétence pour décider une ou plusieurs émission d'actions ordinaires et / ou de valeurs mobilières donnant accès au capital sans suppression du droit préférentiel de souscription. Le cas échéant, il lui appartiendra de fixer les conditions définitives d'émission de cette opération.*

*Il appartient à votre Conseil d'Administration d'établir un rapport conformément aux articles R. 225-113 et R. 225-114 du Code de commerce. Il nous appartient de donner notre avis sur la sincérité des informations chiffrées tirées des comptes et certaines autres informations concernant l'émission, données dans ce rapport.*

*Nous avons mis en oeuvre 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 le contenu du rapport de l'organe compétent relatif à cette opération et les modalités de détermination du prix d'émission des titres de capital à émettre.*

*Sous réserve de l'examen ultérieur des conditions de l'émission d'actions ordinaires et / ou de valeurs mobilières donnant accès au capital qui seraient décidées nous n'avons pas d'observation à formuler sur les modalités de détermination du prix d'émission des titres de capital à émettre données dans le rapport du Conseil d'Administration.*

*Le montant du prix d'émission des titres de capital à émettre n'étant pas fixé, nous n'exprimons pas d'avis sur les conditions définitives dans lesquelles les opérations d'émission seraient réalisées.*

*Conformément à l'article R. 225-116 du Code de commerce, nous établirons un rapport complémentaire, le cas échéant, lors de l'usage de cette autorisation par votre Conseil d'Administration.*

Fait à Toulouse, le 22 mars 2010

Les commissaires aux comptes,

**EXCO FIDUCIAIRE DU SUD OUEST**  
Jean marie Ferrando



**MAZARS**  
Erik Flamant



# RAPPORT DES COMMISSAIRES AUX COMPTES SUR L'ÉMISSION D' ACTIONS ORDINAIRES ET/OU DE VALEURS MOBILIÈRES DONNANT ACCÈS AU CAPITAL SOCIAL AVEC SUPPRESSION DU DROIT PRÉFÉRENTIEL DE SOUSCRIPTION PAR OFFRE AU PUBLIC

ASSEMBLEE GENERALE EXTRAORDINAIRE DU 18 MAI 2010  
(11<sup>E</sup> RÉOLUTION)

*Mesdames, Messieurs,*

*En notre qualité de commissaires aux comptes de votre société et en exécution de la mission prévue par les articles L. 225-135 et L. 228-92 du Code de commerce, nous vous présentons notre rapport sur la proposition de délégation au conseil d'administration de la compétence de décider d'une émission d'actions ordinaires et/ou de valeurs mobilières donnant accès au capital social, avec suppression du droit préférentiel de souscription par offre au public, pour les montants suivants :*

- *le montant nominal global des actions ordinaires émises ne pourra excéder 800 000 euros ; ce montant s'impute sur le montant du plafond de l'augmentation de capital fixé à la douzième résolution ;*
- *le nominal des valeurs mobilières représentatives de créances sur la société pouvant être ainsi émises ne pourra excéder 3 000 000 d'euros ; ce montant s'impute sur le plafond du montant nominal des valeurs mobilières représentatives de créances sur la société prévu à la douzième résolution ;*

*opération sur laquelle vous êtes appelés à vous prononcer.*

*Votre Conseil d'Administration vous propose, sur la base de son rapport, de lui déléguer pour une durée de 26 mois la compétence pour décider une ou plusieurs émissions d'actions et/ou valeurs mobilières donnant accès au capital social et de renoncer à votre droit préférentiel de souscription aux actions et/ou valeurs mobilières à émettre. Le cas échéant, il lui appartiendra de fixer les conditions définitives d'émission de cette opération.*

*Il appartient à votre Conseil d'Administration d'établir un rapport conformément aux articles R. 225-113 et R. 225-114 du Code de commerce. Il nous appartient de donner notre avis sur la sincérité des informations chiffrées tirées des comptes, sur la proposition de suppression du droit préférentiel de souscription et certaines autres informations concernant l'émission, données dans ce rapport.*

*Nous avons mis en oeuvre 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 le contenu du rapport de l'organe compétent relatif à cette opération et les modalités de détermination du prix d'émission des titres de capital à émettre.*

*Sous réserve de l'examen ultérieur des conditions de l'émission des actions et / ou valeurs mobilières qui seraient décidées, nous n'avons pas d'observation à formuler sur les modalités de détermination du prix d'émission des titres de capital à émettre données dans le rapport du Conseil d'Administration.*

*Le montant du prix d'émission des titres de capital à émettre n'étant pas fixé, nous n'exprimons pas d'avis sur les conditions définitives dans lesquelles les augmentations de capital seraient réalisées et, par voie de conséquence, sur la proposition de suppression du droit préférentiel de souscription qui vous est faite.*

*Conformément à l'article R. 225-116 du Code de commerce, nous établirons un rapport complémentaire, le cas échéant, lors de l'usage de cette autorisation par votre Conseil d'Administration.*

Fait à Toulouse, le 22 mars 2010

Les commissaires aux comptes,

**EXCO FIDUCIAIRE DU SUD OUEST**  
Jean marie Ferrando



**MAZARS**  
Erik Flamant



# RAPPORT DES COMMISSAIRES AUX COMPTES SUR L'ÉMISSION D'AC- TIONS ORDINAIRES ET/OU DE VALEURS MOBILIÈRES DONNANT ACCÈS AU CAPITAL SOCIAL AVEC SUPPRESSION DU DROIT PRÉFÉRENTIEL DE SOUSCRIPTION PAR PLACEMENT PRIVÉ

ASSEMBLEE GENERALE EXTRAORDINAIRE DU 18 MAI 2010  
(12<sup>E</sup> RESOLUTION)

*Mesdames, Messieurs,*

*En notre qualité de commissaires aux comptes de votre société et en exécution de la mission prévue par les articles L. 225-135 et L. 228-92 du Code de commerce, nous vous présentons notre rapport sur la proposition de délégation au conseil d'administration de la compétence de décider d'une émission d'actions ordinaires et/ou de valeurs mobilières donnant accès au capital social, avec suppression du droit préférentiel de souscription par placement privé, pour les montants suivants :*

- *le montant nominal global des actions ordinaires émises ne pourra excéder 670 000 euros, étant précisé qu'il sera en outre limité à 20 % du capital par an ; ce montant s'impute sur le montant du plafond de l'augmentation de capital fixé à la onzième résolution ;*
- *le nominal des valeurs mobilières émises ne pourra excéder 3 000 000 d'euros ; ce montant s'impute sur le plafond du montant nominal des valeurs mobilières représentatives de créances sur la société prévu à la onzième résolution ;*

*opération sur laquelle vous êtes appelés à vous prononcer.*

*Votre Conseil d'Administration vous propose, sur la base de son rapport, de lui déléguer pour une durée de 26 mois la compétence pour décider une ou plusieurs émission de valeurs mobilières et de renoncer à votre droit préférentiel de souscription aux actions et/ou de valeurs mobilières à émettre. Le cas échéant, il lui appartiendra de fixer les conditions définitives d'émission de cette opération.*

*Il appartient à votre Conseil d'Administration d'établir un rapport conformément aux articles R. 225-113 et R. 225-114 du Code de commerce. Il nous appartient de donner notre avis sur la sincérité des informations chiffrées tirées des comptes, sur la proposition de suppression du droit préférentiel de souscription et certaines autres informations concernant l'émission, données dans ce rapport.*

*Nous avons mis en oeuvre 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 le contenu du rapport de l'organe compétent relatif à cette opération et les modalités de détermination du prix d'émission des titres de capital à émettre.*

*Sous réserve de l'examen ultérieur des conditions de l'émission des actions et/ou de valeurs mobilières qui seraient décidées nous n'avons pas d'observation à formuler sur les modalités de détermination du prix d'émission des titres de capital à émettre données dans le rapport du Conseil d'Administration.*

*Le montant du prix d'émission des titres de capital à émettre n'étant pas fixé, nous n'exprimons pas d'avis sur les conditions définitives dans lesquelles les augmentations de capital seraient réalisées et par voie de conséquence, sur la proposition de suppression du droit préférentiel de souscription qui vous est faite.*

*Conformément à l'article R. 225-116 du Code de commerce, nous établirons un rapport complémentaire, le cas échéant, lors de l'usage de cette autorisation par votre Conseil d'Administration.*

Fait à Toulouse, le 22 mars 2010

Les commissaires aux comptes,

**EXCO FIDUCIAIRE DU SUD OUEST**  
Jean marie Ferrando



**MAZARS**  
Erik Flamant





## RAPPORT DES COMMISSAIRES AUX COMPTES SUR L'AUGMENTATION DE CAPITAL DANS LA LIMITE DE 10 % EN VUE DE RÉMUNÉRER DES APPORTS EN NATURE DE TITRES OU VALEURS MOBILIÈRES DONNANT ACCÈS AU CAPITAL

ASSEMBLEE GENERALE EXTRAORDINAIRE DU 18 MAI 2010  
(14<sup>E</sup> RÉOLUTION)

*Mesdames, Messieurs,*

*En notre qualité de commissaires aux comptes de votre société et en exécution de la mission prévue par les articles L.225-135 et L. 228-92 du Code de commerce, nous vous présentons notre rapport sur la proposition de délégation au Conseil d'administration de la décision d'émission, sur rapport du commissaire aux apports, d'actions ordinaires et/ou de valeurs mobilières donnant accès à des actions ordinaires en vue de rémunérer des apports en nature consentis à votre société et constitués de titres de capital ou de valeurs mobilières donnant accès au capital lorsque les dispositions de l'article L.225-148 du Code de Commerce ne sont pas applicables ; le montant nominal global des actions ordinaires susceptibles d'être émises en vertu de la délégation objet de la 14<sup>ème</sup> résolution ne pourra être supérieur à 10 % du capital social au jour de l'assemblée du 18/05/2010, ce montant étant indépendant de tout autre plafond prévu en matière de délégation d'augmentation de capital, opération sur laquelle vous êtes appelés à vous prononcer.*

*Votre Conseil d'Administration vous propose, sur la base de son rapport, de lui déléguer pour une durée de 26 mois, tous pouvoirs aux fins de procéder à l'approbation de l'évaluation des apports, de décider l'augmentation de capital en résultant, d'en constater la réalisation, d'imputer le cas échéant sur la prime d'apport l'ensemble des frais et droits occasionnés par l'augmentation de capital, de prélever sur la prime d'apport les sommes nécessaires pour porter la réserve légale au dixième du nouveau capital après chaque augmentation et de procéder à la modification corrélative des statuts, et de faire le nécessaire en pareille matière.*

*Il appartient à votre Conseil d'Administration d'établir un rapport conformément aux articles R. 225-113 et R. 225-114 du Code de commerce. Il nous appartient de donner notre avis sur la sincérité des informations chiffrées tirées des comptes et certaines autres informations concernant l'émission, données dans ce rapport.*

*Nous avons mis en oeuvre 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 le contenu du rapport de l'organe compétent relatif à cette opération et les modalités de détermination du prix d'émission des titres de capital à émettre.*

*Sous réserve de l'examen ultérieur des conditions de l'émission d'actions ordinaires et / ou de valeurs mobilières donnant accès au capital qui seraient décidées nous n'avons pas d'observation à formuler sur les modalités de détermination du prix d'émission des titres de capital à émettre données dans le rapport du Conseil d'Administration.*

*Le montant du prix d'émission des titres de capital à émettre n'étant pas fixé, nous n'exprimons pas d'avis sur les conditions définitives dans lesquelles les opérations d'émission seraient réalisées.*

*Conformément à l'article R. 225-116 du Code de commerce, nous établirons un rapport complémentaire, le cas échéant, lors de l'usage de cette autorisation par votre Conseil d'Administration.*

Fait à Toulouse, le 22 mars 2010

Les commissaires aux comptes,

**EXCO FIDUCIAIRE DU SUD OUEST**  
Jean marie Ferrando



**MAZARS**  
Erik Flamant



C O U R T

**RAPPORT DES COMMISSAIRES AUX COMPTES  
SUR L'AUGMENTATION DE CAPITAL PAR ÉMISSION D' ACTIONS  
RÉSERVÉES AUX ADHÉRENTS DE PLANS D'ÉPARGNE D'ENTREPRISE**

**ASSEMBLEE GENERALE EXTRAORDINAIRE DU 18 MAI 2010  
(15<sup>E</sup> RESOLUTION)**

*En notre qualité de commissaires aux comptes de votre société et en exécution de la mission prévue par les articles L. 225-135 et suivants du Code de Commerce, nous vous présentons notre rapport sur le projet de délégation au Conseil d'Administration de la compétence de décider une augmentation de capital, en une ou plusieurs fois, par l'émission d'actions ordinaires de numéraire et, le cas échéant, par l'attribution gratuite d'actions ordinaires ou d'autres titres donnant accès au capital avec suppression du droit préférentiel de souscription, réservée aux salariés (et dirigeants) de la société (et des sociétés qui lui sont liées au sens de l'article L.225-180 du code de commerce), opération sur laquelle vous êtes appelés à vous prononcer.*

*Cette augmentation de capital est soumise à votre approbation en application des articles L. 225-129-6 et L.225-138-1 du Code de Commerce et L. 3332-18 et suivants du Code du Travail.*

*Votre Conseil d'Administration vous propose, sur la base de son rapport, de lui déléguer pour une période de 26 mois la compétence pour décider une ou plusieurs augmentations de capital et de renoncer à votre droit préférentiel de souscription aux titres de capital à émettre. Le cas échéant, il lui appartiendra de fixer les conditions définitives de ces opérations.*

*Il est précisé que :*

- *le total des augmentations de capital décidées en vertu de la présente résolution ne devra pas excéder 40 000 euros.*
- *le prix des actions à émettre ne pourra pas être ni inférieur de plus de 20% ou de 30% lorsque la durée d'indisponibilité prévue par le plan en application des articles L.3332-25 et L.3332-26 du code du travail est supérieure ou égale à dix ans, à la moyenne des premiers cours cotés de l'action lors des 20 séances de bourse précédant la décision du conseil d'administration relative à l'augmentation de capital et à l'émission d'actions correspondante, ni supérieur à cette moyenne.*

*Il appartient au Conseil d'Administration d'établir un rapport conformément aux articles R. 225-113 et R. 225-114 du Code de Commerce. Il nous appartient de donner notre avis sur la sincérité des informations chiffrées tirées des comptes, sur la proposition de suppression du droit préférentiel de souscription et certaines autres informations concernant l'émission, données dans ce rapport.*

*Nous avons mis en oeuvre les diligences que nous avons estimées 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 le contenu du rapport du Conseil d'Administration relatif à cette opération et les modalités de détermination du prix d'émission des titres de capital à émettre.*

*Sous réserve de l'examen ultérieur des conditions des augmentations de capital qui seraient décidées, nous n'avons pas d'observation à formuler sur les modalités de détermination du prix d'émission des titres de capital à émettre données dans le rapport du Conseil d'Administration.*

*Le montant du prix d'émission des titres de capital à émettre n'étant pas fixé, nous n'exprimons pas d'avis sur les conditions définitives dans lesquelles les augmentations de capital seraient réalisées et, par voie de conséquence, sur la proposition de suppression du droit préférentiel de souscription qui vous est faite.*

*Conformément à l'article R. 225-116 du Code de Commerce, nous établirons un rapport complémentaire, le cas échéant, lors de l'usage de cette autorisation par votre Conseil d'Administration.*

Fait à Toulouse, le 22 mars 2010

Les commissaires aux comptes,

**EXCO FIDUCIAIRE DU SUD OUEST**  
Jean marie Ferrando



**MAZARS**  
Erik Flamant







