

COURTOIS SA

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

ANNEE 2011

Chiffre d'affaires du 3^{ème} trimestre 2011 (en milliers d'€uros)

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

Rapport d'Activité du 1^{er} janvier au 30 septembre 2011

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

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

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

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

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

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

1-1 Activité gestion d'immeubles

Au 30 septembre 2011 tous les lots sont loués.

1-2 Activité rénovation d'immeubles

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

1-2-2 Option à la TVA sur marge

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

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

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

1-3 Activité gestion de portefeuille

Aucun décaissement ni encaissement pour BV2 et BV3 sur le 3^{ème} trimestre 2011

1-4 Activité Promotion Immobilière

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

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

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

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

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

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

3-1 : Activité rénovation d'immeubles :

La société SARL FIC (activité rénovation d'immeubles) a acquis le 21 octobre 2011 un immeuble rue des 4 Cheminées à Boulogne Billancourt pour une superficie totale de 677 m².

Le 30 septembre, la filiale Foncière Immobilière Courtois a signé une promesse sur un immeuble immobilier de 1220 m² rue Vivienne à Paris ; Le délai de rigueur suite à la DIA expire sous deux mois.

3-2 : Activité gestion d'immeubles :

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

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